PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

BENJAMINSVEIEN 1

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260117

Selger 1 navn
John Arne Lein

Gateadresse
Benjaminsveien 1

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kari Lein

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 7441217

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260117

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av komfyrvakt. Har også tidligere bistått med å bytte komfyr.

Arbeid utført av: Hostad Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260117

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannskade på kjøkken. Vannkran rant uten at selger hørte det. Vann rant over og det ble vannskade. Forsikringssak. Utbedret.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260117

Tilleggskommentar

Egenerklæring fylles ut på vegne av min mor. Jeg har derfor begrenset kjennskap til boligen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260117

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Arne Lein	a3b21d1798008788937d6 77962ab09638b0895b7	17.04.2026 07:35:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Benjaminsveien 1

7020 TRONDHEIM

5001/425/553/18/0/0

Rapportdato

27.04.2026

TG 0	1
TG 1	3
TG 2	3
TG 3	0
TG IU	0

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Befaring utført den 22.04.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Benjaminsveien 1 , 7020, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/425/553/18/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2007

Tomt: 8 750 m^2

Hjemmelshaver(e): Kari Lein

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

- Ny parkett på stue/kjøkken i 2019.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

3.etasje			
Primærrom 57 m^2	**Sekundærrom** 3 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 60 m^2	**BTA** 64 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

3.etasje			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 60 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Bad/vaskerom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Bad/vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

0 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
17.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 12.06.2008.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Vegger i dusjsone grenser mot nabo og mot kjøkkeninnredning.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ingen konstaterte fuktskader. Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjakbinett ved videre bruk av badet slik det står i dag.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Ja

Kommentar:
Det registreres neo svelling på bunnplate i skap under oppvaskkum.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Ukjent

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2006 er installert i boden. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert i boden. Sluk i rommet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det ble lagt opp ny kurs til stekeovn og installert komfyrvakt i 2021.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har samsvarserklæring på ny kurs og komfyrvakt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Ukjent

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ukjent

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

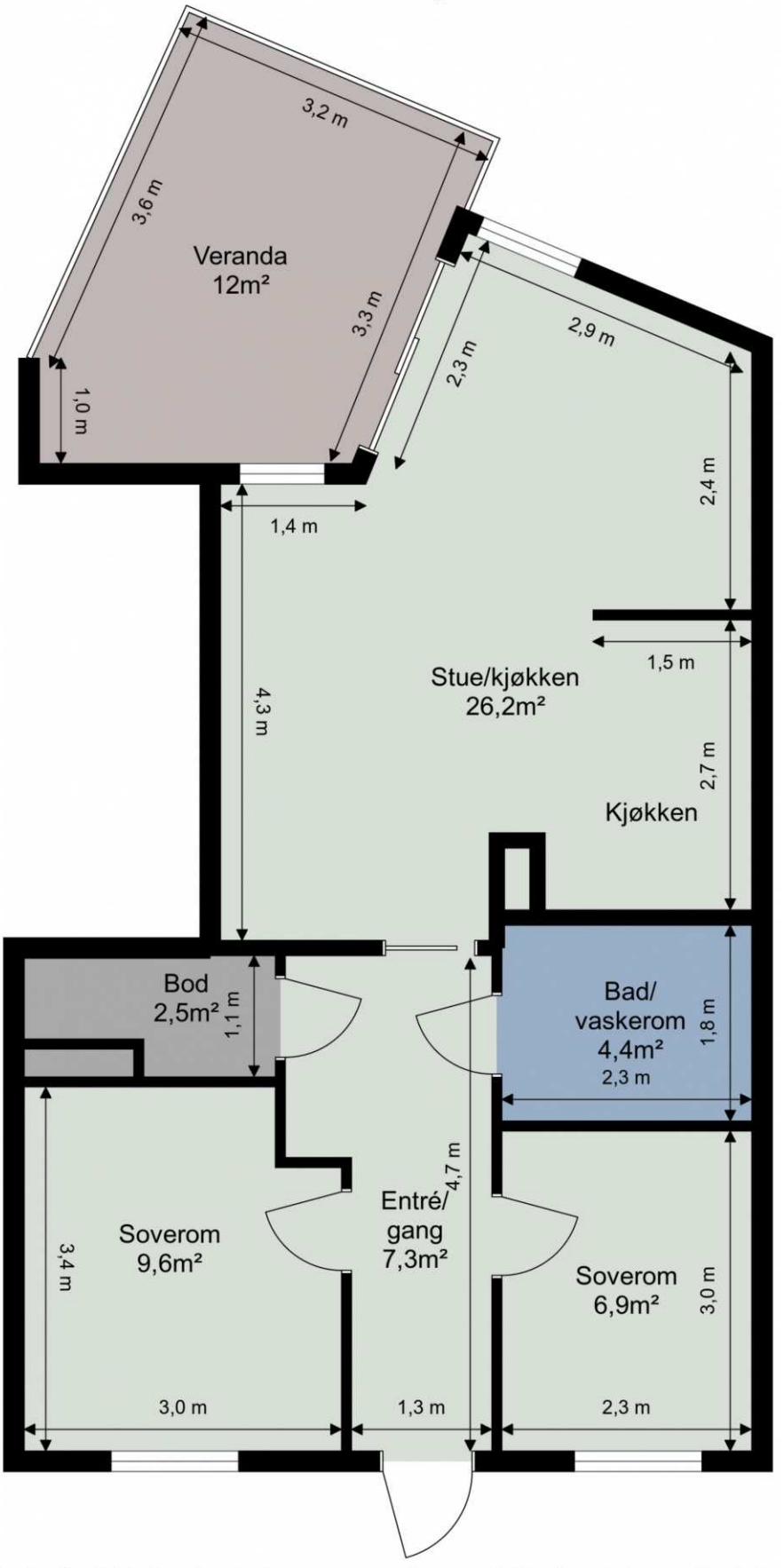
Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

BENJAMINSVEIEN 1 - 5001/425/553/18/0/0

Bilde



Benjaminsveien 1
3. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



NYBORG BOLIG AS

SKANSKA

Odd Thommesen

JON M. HOEM AS

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTORET
Innkommet: 520
Godkjent:
Dato: Sign:

SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN 3. ETG., BYGG A

Odd Thommesen

1:200

0536

A103-A

C

Nr. 1

Plan 3. etg.

Eiersek~~sjonering~~sjoneringer
Gnr. 425 Bnr. 553
Seksjon nr.: 15-16-17-18-19-20-21
Felles

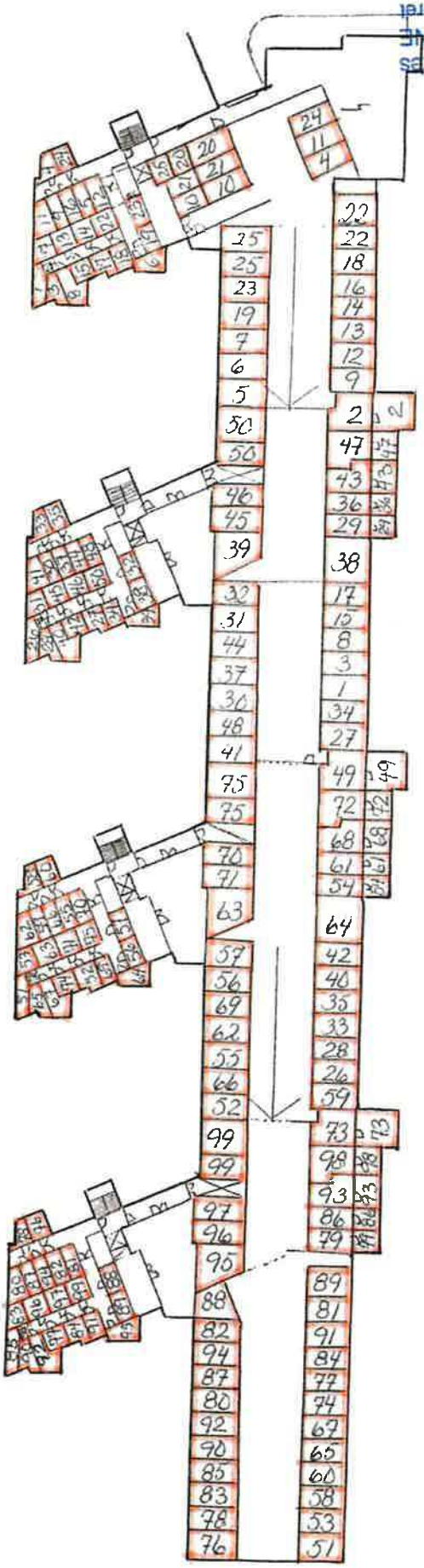
side 5

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

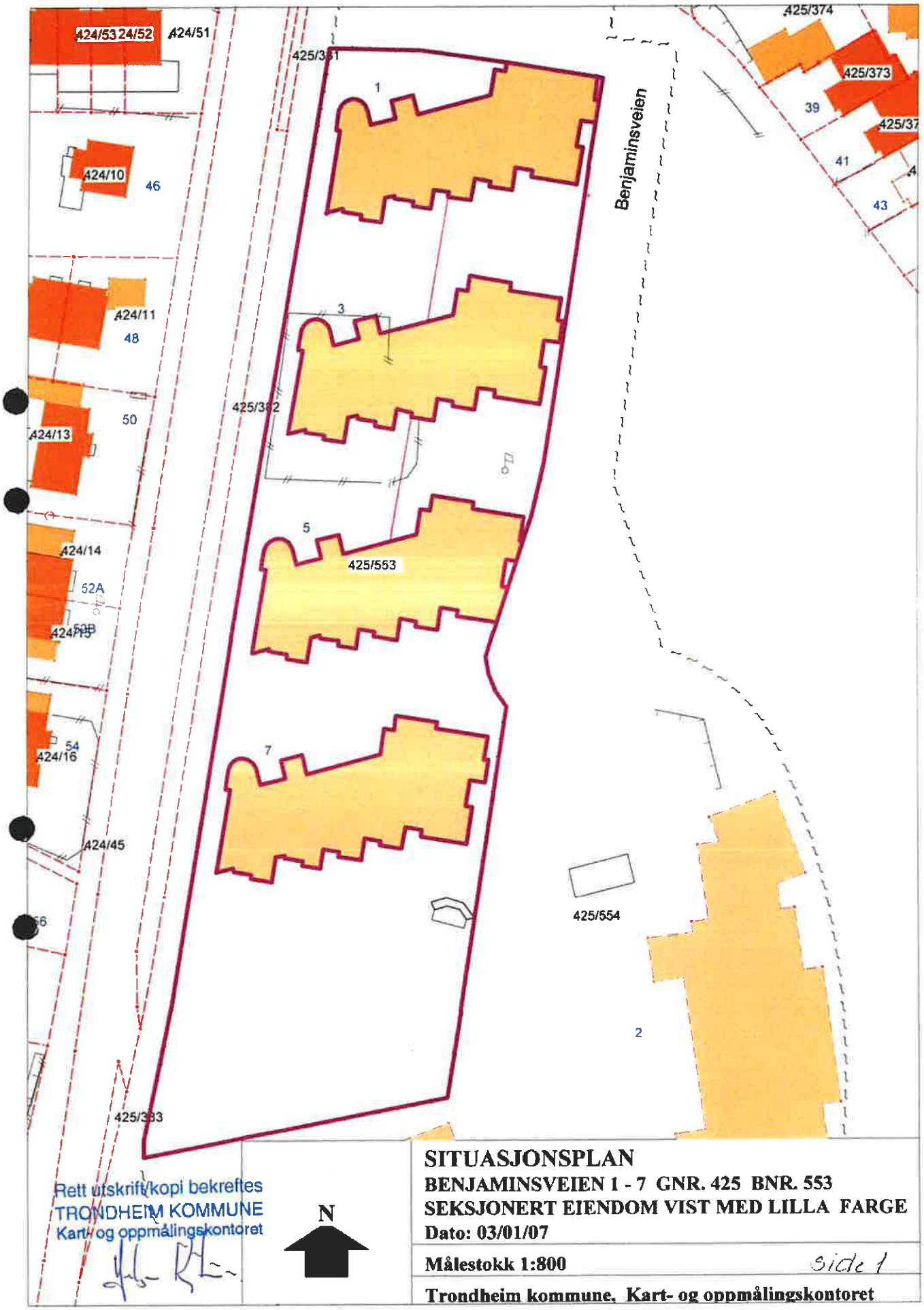
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 425 Bnr. 553
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon



Plan kjeller

side 2


424/53 24/52
424/51
425/351
425/374
425/373
425/37
424/10
46
1
Benjaminsveien
39
41
43
424/11
48
3
425/352
50
424/13
424/14
52A
5
425/553
7
424/16
54
424/45
425/554
2
425/353
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
N
SITUASJONSPLAN
BENJAMINSVEIEN 1 - 7 GNR. 425 BNR. 553
SEKSJONERT EIENDOM VIST MED LILLA FARGE
Dato: 03/01/07
Målestokk 1:800
side 1
Trondheim kommune, Kart- og oppmålingskontoret

enova

Energiattest



Adresse	
Benjaminsveien 1, 7020 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286402**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21073792**
Gårdsnummer **425**	Bruksnummer **553**
Seksjonsnummer **18**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,59 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
144,42 kWh/m²	**8 665 kWh**



Benjaminsveien 1, 7020 TRONDHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Benjaminsveien 1, 7020 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

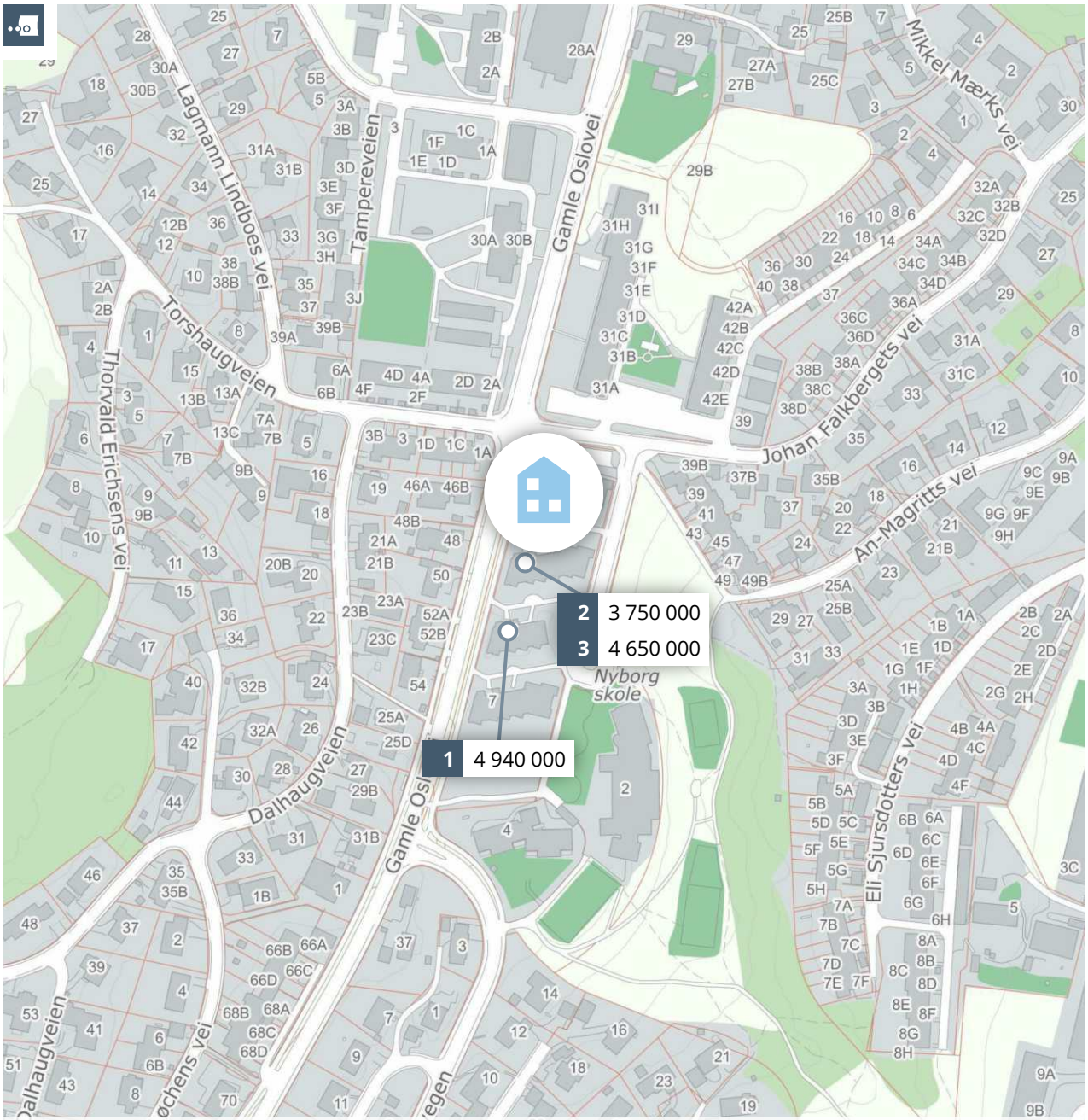
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Meglers verdivurdering

BENJAMINSVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 29.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Benjaminsveien 1, 7020 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 425 BNR 553 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HAVSTEINAUNET

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	66 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	2 843
Formue	31 404
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Benjaminsveien 5 70 m² 2007 2. etg 2 sov	14.03.2025	4 890 000	**4 940 000**	0	4 940 000	**70 571**
2 Benjaminsveien 3 60 m² 2007 1. etg 2 sov	21.08.2024	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**62 500**
3 Benjaminsveien 3 70 m² 2007 3. etg 2 sov	11.03.2024	4 750 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**66 429**

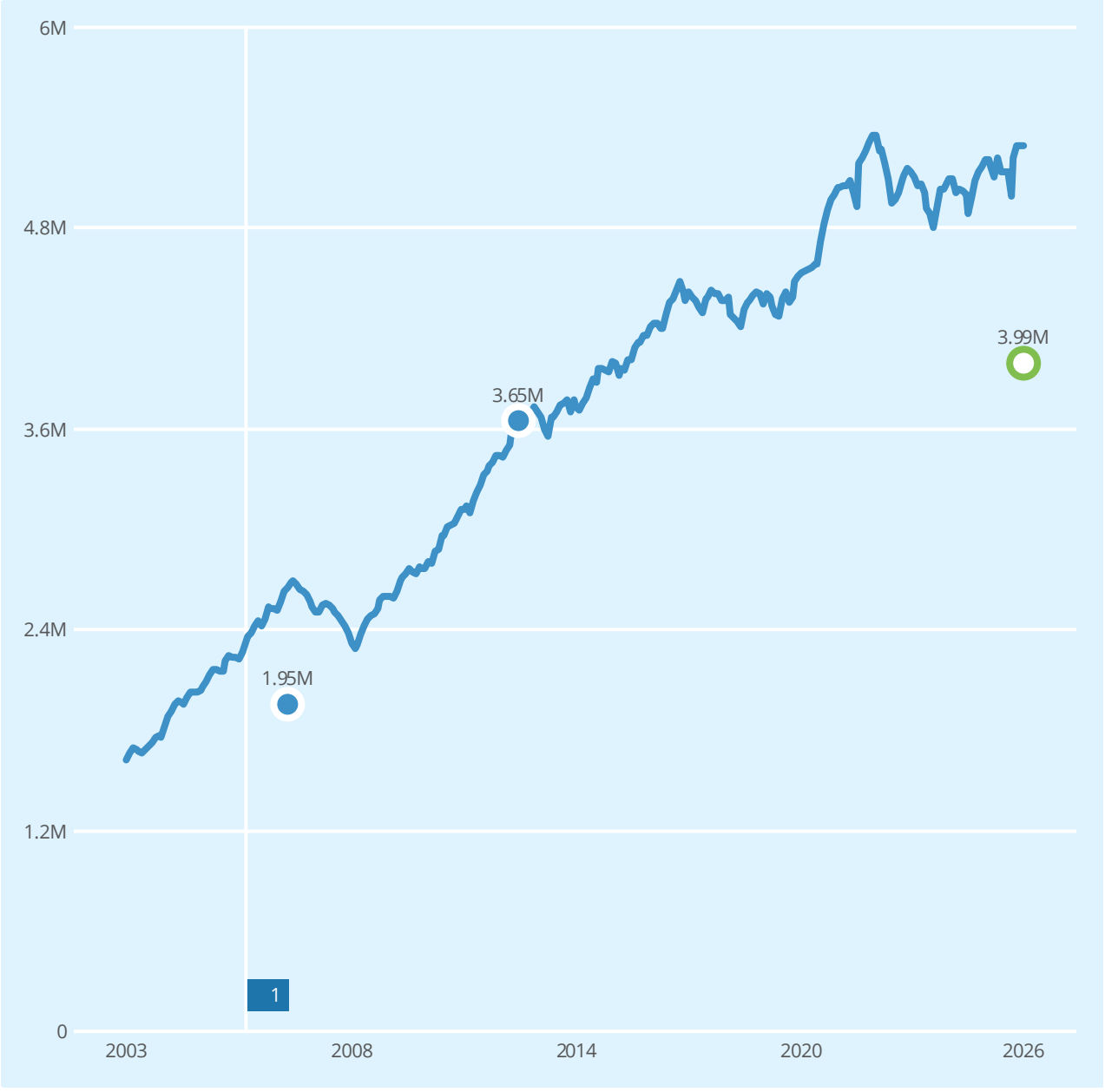
3-roms selveierleilighet i 3.etasje. P-plass. Veranda. Utsikt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

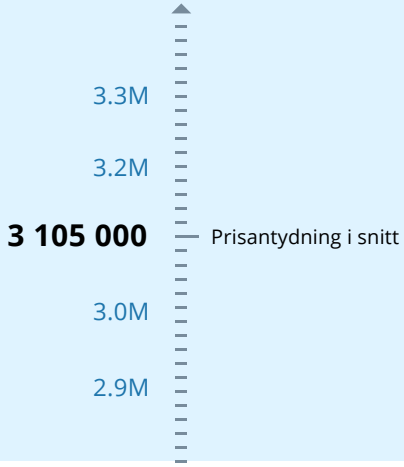
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.03.2013		04.03.2013	-	3 650 000	-	3 650 000	2
05.03.2007		05.03.2007	-	1 950 000	-	1 950 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Pris basert på sammenlignbare salg i sameiet

Leiligheter til salgs i HAVSTEINAUNET grunnkrets nå

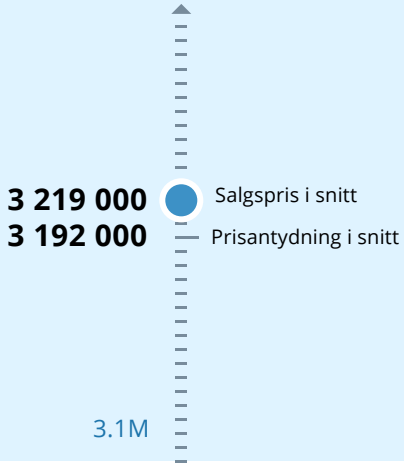
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
92
dager

Leiligheter solgt i HAVSTEINAUNET grunnkrets siste 3 mnd

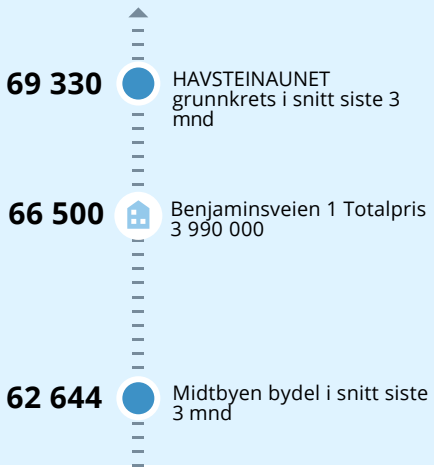
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Sameiet Nye Nyborg		Vår ref.:	694/18
Benjaminsveien 1		Type:	Sameie frittstående
7020 TRONDHEIM		Eiere:	Kari Lein
Organisasjonsnr:	990 964 491	Seksjonsnr:	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 843

Felleskostnader:	Strømforbruk fellesareal	252
	Felleskostnad driftsdel	2 103
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	488

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Oskar Utne
Adresse:	Benjaminsveien 1
Postnr/-sted:	7020 TRONDHEIM
E-post:	nyenyborg@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 052
Annen formue:	31 404	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	18		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2007
Gårds/bruksnr:	425/553 - seksjon:18
Bygningstype:	Lav blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	8726077

Boligopplysninger:

Sameiet Nye Nyborg	Vår ref.:	694/18
Benjaminsveien 1	Type:	Sameie frittstående
7020 TRONDHEIM	Eiere:	Kari Lein
Organisasjonsnr: 990 964 491		

9: Forsikring

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0304

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja	BRA	61
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	61

Fasiliteter:

GARASJER/PARKERING:

Alle seksjoner har en parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Noen seksjoner har 2 plasser. Sameiet har i tillegg utvendige parkeringsplasser.

ANNEN INFORMASJON:

Styret har i styremøte 19.05.2010 vedtatt forbud mot grilling med kull på alle altanene. Det kan kun benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

VEDTEKTER
FOR

NYE NYBORG

Fastsatt 25.1.2007 av ekstraordinært årsmøte i Sameiet Nye Nyborg
Endret i ordinært årsmøte 22.4.2009, 20.04.2016, 26.04.2017, 25.04.2018, 10.04.2024 og 03.04.2025.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 425, bnr. 553 i Trondheim kommune med påstående bygninger. Sameiets adresse vil være Benjaminsveien 1 -7.

Sameiets navn er Sameiet Nye Nyborg.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Hver bruksenhet skal benyttes til boligformål.

§ 2. ORGANISERINGEN AV SAMEIET

Sameiet består av 99 boligseksjoner, fellesarealer samt parkeringskjeller.

Med fellesareal forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet. Til fellesarealene tilhører således hele bygningskroppen, trapperom og andre fellesrom. Stamlednings-nettet fram til de enkelte bruksenhetenes sikringsskap, samt vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene, er fellesanlegg. Samme gjelder andre innretninger som skal tjene sameiernes felles behov.

Eierskifte og utleie av seksjon må meldes til sameiets styre eller den styret anviser for registrering, og sameiet kan fastsette et gebyr for notering av eierskifte.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal (eksklusive tilleggsareal).

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT – SAMEIETS PANTERETT

Til hver sameieandel er knyttet rett til eksklusiv bruk av en seksjon (enerett til bruk av en bruksenhet – boligareal med evt. tilleggsareal).
Hver sameier har full disposisjonsrett over sin bruksenhet, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.
Boder er tilleggsareal til den enkelte seksjon, slik det fremgår av seksjonsbegjæring for eiendommen.
Til hver seksjon hører også en parkeringsplass i parkeringskjeller. For leilighetstype 12 gjelder at de har to parkeringsplasser. Hver sameier med bruksrett vil ha enerett til bruk av den plass/de plasser som er tildelt vedkommende ved seksjonering eller kjøpekontrakt med utbygger/senere selger.
Videredisponering / utleie av parkeringsplass kan kun gjøres til andre eiere/beboere i sameiet samt slekt.
Rettigheter i sameiet kan som hovedregel ikke skilles for særskilt overdragelse eller bruk ut over det som måtte fremgå av disse vedtekter.

Der en eller flere seksjonseiere eventuelt er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon/er.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr eierseksjonsloven § 25. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. FELLESKOSTNADER OG VEDLIKEHOLD

4.1 Vedlikehold

Hver sameier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon med tilleggsareal. Vedlikeholdsforpliktelsen gjelder også egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens egen sikringsboks.
Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser, skal forestås av sameiet, og kostnadene fordeles mellom sameierne slik det fremgår av pkt 4.2.
Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesser, eller som direkte berører en annen sameier.
Ved sameiets vedtak om utskifting av vinduer, bekostes dette av sameiet, mens kostnader i forbindelse med utskifting av enkeltvindu dekkes av den berørte seksjon.

4.2 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel). Eksempler på fellesutgifter som skal fordeles: Alle kostnader forbundet med drift av heis, ventilasjonsanlegg, brannvarslingsanlegg, heistelefon, strøm i fellesarealer, forsikring av bygningene, generelle vaktmestertjenester, avsetning til framtidig vedlikehold, revisjon og forretningsførerhonorar samt andre kostnader som ikke er direkte henførbar til enkeltseksjoner.
Fellesutgiftene skal fordeles etter følgende prinsipper:
• Fellesutgifter fordeles etter en fellesutgiftsbrøk basert på summen av arealet (sameiebrøken) for alle seksjonene.
• Utgifter knyttet til de arealer som en sameier har bruksmessig enerett til og som ikke måtte være nevnt særskilt ovenfor, betales av den sameier som har vedkommende enerett. Dette gjelder alle utgifter til drift, vedlikehold og fornyelse av disse arealer.

4.3 A konto innbetaling/vedlikeholdsfond

Det skal innkreves et månedlig beløp (forskudd a konto i henhold til budsjett) fra den enkelte sameier til dekning av løpende fellesutgifter og fremtidige vedlikeholdskostnader mv.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.
Andre byggearbeider/utskiftninger skal skriftlig varsles til styret.

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameieren egenandelen. Innvendig skade som skyldes ytre forhold dekkes av sameiet. Den enkelte sameier tegner egen forsikring for innbo og løsøre.

§ 5. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og pålegg gitt av sameiets styre i henhold til disse hjemler. Ved framleie/bortleie plikter sameieren å sette sin leietaker inn i samme regelverk.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 6. HUSORDENSREGLER

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for bruken av bruksenhetene og eiendommen forøvrig. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis sterke grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til noen ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 7. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. For utleiet/utlånt bruksenhet er seksjonseieren ansvarlig for leietagerens bruk av seksjonen, og brukerens forhold vil derfor kunne innebære seksjonseierens mislighold uansett om seksjonseieren personlig kan bebreides eller ikke.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.
Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. Blant disse bør det være en representant fra hvert av de 4 byggene. I tillegg velges tre varamedlemmer. Styreleder velges særskilt, og for to år. Alle styremedlemmene velges for to år (dog slik at to medlemmer ved det første valg etter innflytting i sameiet velges kun for et år), og varamedlemmer for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene velges samlet, det samme gjelder for varamedlemmene. Valgbar til styret er kun eiere eller ektefelle/samboer av eier, og som bor i en av sameiets leiligheter.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Ved større planlagte arbeider, kostnad over kr 50 000,-, skal det innhentes tilbud fra tre firma før arbeid bestilles.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styret kan treffe vedtak når minst fire medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og har signaturrett. Styret kan gi prokura.

§ 9. ÅRSMØTET
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Dato, klokkeslett og sted for årsmøte skal varsles sameierne senest 8 uker før møtet finner sted, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet er 4 uker før møtet.

Innkallingen til årsmøtet skal skje senest 8 dager før møtet.
Innkalling til ekstraordinært årsmøte kan skje med minimum 3 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være gitt i innkallingen.

Innkallingen skal alltid inneholde følgende dagsorden:
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Valg av møteleder og protokollfører, samt to til å undertegne protokollen.
- Registrering av de frammøtte og godkjenning av fullmakter
- Styrets regnskap
- Årsmelding
- Innkomne forslag
- Valg.
- Avslutning.

- Eventuelt. Etter at den formelle delen av årsmøtet er avsluttet, åpnes for ordet fritt. Det kan ikke fattes forpliktende vedtak om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

- Skjema for fullmakt skal vedlegges innkallingen.

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Ingen kan eie mer enn 2 boligseksjoner. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.
Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke trenger å være sameier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Blanke stemmer teller ikke og legges til side.

Følgende saker avgjøres med 2/3 flertall: Endring av vedtekter, ombygging, påbygging, eller andre endringer av tomt og bebyggelse. Kjøp, salg, leie og bortleie av fast eiendom. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter. Andre rettslige disponeringer over fast eiendom utover vanlig forvaltning. Samtykke til endring av formål fra boligformål, samtykke til reseksjonering etter Eierseksjonslovens §12. Vedtak om salg eller bortfeste av hele, eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det åpenbart er unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 10. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP - REVISJON

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 11. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 12. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Årsmøtet kan vedta vedtektsendringer med minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav. Tilsvarende flertall kreves ved beslutninger av større økonomisk betydning for sameiet.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som måtte fremgå av disse vedtekter,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (dvs seksjonens hoveddel og tilleggsareal),
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgiftene enn bestemt i § 4.2 og 4.3,
d) endring av vedtektsbestemte rettigheter tillagt en eller flere seksjoner eller andre,
e) endring av § 13.

§ 13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVGIVNINGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, som disponerer en ordinær parkeringsplass i sameiet, kan altså nå kreve å få bytte til seg tilrettelagt parkeringsplass. Et slikt bytte forutsetter at det finnes tilrettelagte p-plasser tilgjengelig i sameiet og gjelder uavhengig av om plassen er seksjonert som tilleggsdel eller organisert som fellesareal. Bytteretten gjelder bare for tilfeller hvor en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en ordinær parkeringsplass som kan byttes bort.

Krav til dokumentasjon
Bestemmelsen stiller ikke særlige krav til hvordan seksjonseier skal dokumentere at han eller hun har behov for en tilrettelagt plass. Det synes imidlertid naturlig at sameiet stiller krav om fremleggelse av gyldig parkeringsbevis for HC-plasser utstedt av kommunen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NYENYBORG

1. BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

1.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.

1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.

1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Kasting og sparking av ball må ikke skje mot sameiets bygninger.

1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Jfr vedtektene. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.

1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

1.7 Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.

1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Kullgrill bør unngås. Ha alltid en vann/brannslukker for hånden ved grilling.

2. BRUK AV BOLIG

2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

2.2 Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og kveld. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00.

2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid.

2.4 Vis hensyn til de som har veranda under deg ved rengjøring, teppebanking, event nømåking og lignende.

2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser

3. DYREHOLD

3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Lufter må medbringe pose og ekskrementer må øyeblikkelig fjernes.

3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4. SØPPEL OG DUGNAD

4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.

4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, henholdsvis vår og høst, etter styrets nærmere beslutning. Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret. Ved utleie av boenhet skal det kontraktfestes med leietaker at hun/han plikter å delta på dugnader i sameiet.

5. PARKERING

5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene.

5.2 Merk at Sameiet Nye Nyborgs parkeringsplass ved innkjøring til p-kjeller ved Bygg A er felles med skole og besøkende.

5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander.

Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:

Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på alle oppslagstavler for det tilfelle at slike etableres.

Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.

6. ANSVAR

6.1 Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

6.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

7. DIVERSE

7.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til sameierne skal enten skje direkte til den enkelte sameiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i sameiernes postkasse eller slått opp på oppslagstavla.

7.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir saken. Anonyme henvendelser behandles ikke.

7.3 Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

7.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Nye Nyborg

Tid: Mandag 20.04.2026 - kl.18:00

Sted: Sverresborg kirkesenter

Når årsmøtet er avsluttet, vil det bli et beboermøte for ordinære saker. Saksliste til beboermøte er vedlagt innkallingen.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Lars Oskar Utne

5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Nina Holm
Steinar Nyheim

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Anne Karin Braathen
Line Borren Kleven
Hedda Lyng

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:
Olav Hole
Ståle Kirkvold
Benjamin Rendal
Per Ødegård

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

08.04.2026
Sameiet Nye Nyborg
styret

Sameiet Nye Nyborg - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 715 840	2 378 570	2 715 833	3 000 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		611 424	658 152	720 000	580 000
Andre tillegg	1	420 072	379 920	420 000	360 000
Andre driftsinntekter	2	13 808	0	0	0
Sum driftsinntekter		**3 761 144**	**3 416 642**	**3 855 833**	**3 940 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 256	-16 920	-16 920
Styrehonorar		-120 000	-108 200	-120 000	-120 000
Forretningsførerhonorar		-181 622	-175 820	-181 600	-189 400
Honorar administrative tjenester		-22 189	-25 619	-26 500	-28 100
Eksterne honorar	4	-288 310	-15 193	-15 500	-16 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-168 915	-146 926	-175 300	-176 340
Vaktmestertjenester		-353 780	-323 556	-385 000	-340 000
Renholdstjenester		-224 033	-196 289	-210 000	-240 000
Løpende vedlikehold	6	-419 446	-281 535	-240 000	-300 000
Periodisk vedlikehold	7	-757 664	-753 254	-400 000	-555 000
Elektroniske fellesavtaler		-568 534	-685 789	-720 000	-580 000
Forsikring		-331 925	-263 734	-303 300	-555 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-6 246	-6 107	-6 200	-6 500
Energi, felles		-294 699	-347 160	-420 000	-360 000
Andre driftsutgifter	8	-26 633	-57 437	-49 600	-29 800
Sum driftskostnader		**-3 780 916**	**-3 401 873**	**-3 269 920**	**-3 513 060**
DRIFTSRESULTAT		**-19 772**	**14 769**	**585 913**	**426 940**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		125 097	123 627	110 000	40 000
Netto finansposter		**125 097**	**123 627**	**110 000**	**40 000**
Resultat før skattekostnad		**105 325**	**138 396**	**695 913**	**466 940**
Ordinært resultat etter skatt		105 325	138 396	695 913	466 940
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**105 325**	**138 396**	**695 913**	**466 940**
Disponering av totalresultat:		105 325	138 396	695 913	466 940
Overført til annen egenkapital		105 325	138 396	0	0

Sameiet Nye Nyborg - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	31 417	0
Periodiserte kostnader		274 988	261 436
Andre fordringer	10	22 330	0
Mellomregning Klare Finans	10	36 267	43 056
Opptjente renter		125 097	123 627
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	3 707 156	3 389 627
Sum omløpsmidler		**4 197 254**	**3 817 746**
SUM EIENDELER		**4 197 254**	**3 817 746**

Sameiet Nye Nyborg - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 733 704	1 628 378
Sum egenkapital		**1 733 704**	**1 628 378**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 13	2 000 000	2 000 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**2 000 000**	**2 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 996	32 222
Skyldig off. myndigheter		66 420	62 468
Forskudd kunder		34 520	21 389
Påløpte kostnader		91 614	73 289
Sum kortsiktig gjeld		**463 550**	**189 368**
Sum gjeld		**2 463 550**	**2 189 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 197 254**	**3 817 746**

Sted:_____, dato:_____

Lars Oskar Utne Leder	Steinar Nyheim Styremedlem	Nina Holm Styremedlem
Randi Lein Styremedlem	Gunnar Mørch Styremedlem	

Årsmelding 2025 for Sameiet Nye Nyborg

Årsmelding 2025

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Nye Nyborg for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Lars Oskar Utne
Styremedlem, Randi Lein
Styremedlem, Steinar Nyheim
Styremedlem, Gunnar Mørch
Styremedlem, Nina Holm
Varamedlem, Anne Karin Braathen
Varamedlem, Line Borren Kleven
Varamedlem, Hedda Lyng

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 5 styremøter og behandlet 32 saker.

Vedlikeholdsarbeid:Arbeid med søknadsprosess nedgravd søppelsystem. Rens av ventilasjonkanaler, utskifting av terrassebord til 5 leiligheter, undersøkelser rundt pålegg fra Trondheim kommunenom feilkoblet avløp, løst da dette viste seg å være feil. Utskifting av lys på utvendige stolper til ledbelysning, Utskiftying av omramming viduer pga. råte, div. arbeid med heiser pga. alder. Oljing av gelender leilightverandaer delvis utført, egeninnsats. Arbeidet med parkeringssituasjonen i området, fått til endring til bedre parkeringsmuligheter ute.

- *Økonomisk situasjon: God økonomi i sameiet, mye er utbedret i løpet av dette året*

Styret i Sameiet Nye Nyborg

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Nye Nyborg

Valgkomiteens forslag til styre på årsmøte

mandag 20.04.2026

Periode	Navn	Adresse	
Leder			
På valg for 2 år	Lars Oskar Utne	Benjaminsveien 1	På valg

Styremedlemmer			
På valg for 2 år	Randi Lein	Benjaminsveien 1	Ikke på valg
	Nina Holm	Benjaminsveien 3	På valg
På valg for 2 år	Gunnar Mørch	Benjaminsveien 5	Ikke på valg
	Steinar Nyheim	Benjaminsveien 7	På valg

Varamedlemmer			
På valg for 1 år	Ole Gunnar Dahlhaug	Benjaminsveien 3	På valg
På valg for 1 år	Hedda Lyng	Benjaminsveien 5	På valg
På valg for 1 år	Anne Karin Braathen	Benjaminsveien 7	På valg

Valgkomite 2025	Dette er ennå ikke avklart for 2026		
På valg for 1 år	Olav Johan Hole	Benjaminsveien 1	På valg
På valg for 1 år	Per Ødegård	Benjaminsveien 3	På valg
På valg for 1 år	Benjamin Rendal	Benjaminsveien 5	På valg
På valg for 1 år	Ståle Kirkvold	Benjaminsveien 7	På valg

Sameiet Nye Nyborg
Saker til beboermøte 20.04.2024

BRANN i NR 3

2025 var det brann i Blokk nr 3. Sameiet ble informert at felles utgiftene i 2026 ble økt delvis pga dette.

Styret gir en oversikt over hvilke typer kostnader som dekkes av sameiets forsikring ved forsikringsskader, hvilke kostnader som ble dekket av de berørte beboernes forsikring.

TEMPERATUR I GARASJEN

Vinteren 2025-26 var temperaturen i garasjen/sykkel boden flere ganger under null.

Isolasjon i garasje tak er utilstrekkelig og gulvet i leiligheter som er direkte over garasjen/sykkel boden blir uvanlig kaldt.

Den valgt løsningen for lufting i garasjen har vært å sette 4 spalter i garasjeporten. To(2) er nå dekket med pleksiglass. Dette medfører at hastigheten av luften som kommer inn øker og kald luft førers enda lengre inn i garasjen jfr kontinuitetsprinsipp.

Lekkasje garasje/trappegang

Garasjetak: Viser til samtale sommeren 2025 og email januar 2026 og vedtak fra styremøte 1/2026 vedr lekkasje i garasjetak.Styret vedtok å be vaktmesterselskapet å se på saken. Som påpekt for styret kreves det spesielle kompetanse for å finne løsning til problemet, noen som et vaktmesterselskap ikke har.

Sykkelboden: både sommer og vinter gir fuktmåler stort utslag på gulvet på sykkel boden dvs WET.

A) Styret sørger for innhenting av riktig kompetanse for å finne årsaken til lekkasjen i garasjen/trappegang i nr 1, vanninntrenging i sykkel boden og feil i taket.

B) styret utarbeide en sjekkliste og starte hvert møte ved å ta en runde på eiendommen og sjekke om evt vedlikehold kreves.

Kommentar fra Styret: hvilken vei vannet tar er ikke enkelt å finne, hvilken kompetanse kan hentes inn ?

Vaktmesterselskapet er hos oss en gang pr. uke, de tar en runde og melder inn evt. mangler som det må rettes opp i.

Vedlikehold ventilasjonsanlegg

Januar 2026 var det «problemer med varmen i ventilasjonsanlegget i Benjaminsveien 5. Det har ikke gitt tilstrekkelig varme. Dette er nå sjekket ut av ventilasjonsfirma og det er konstatert varmgang i styringen til varmen. Dette er nå utkoblet pga. sikkerheten og nye deler blir bestilt i dag.

Det vil si at dere i nr. 5 blir uten ventilasjon frem til dette er byttet.» Det var «bestillingstid på de komponentene som var brent inne i anlegget. det ble antydet ca. 20 dager leveringstid.» (Jfr Facebook NyeNyborg)

Styret har tatt opp dette med ventilasjonsfirma for å unngå dette i fremtiden. Det er årlig service på anleggene samt at vaktmester er innom en gang pr. uke og ser etter feil og ulyder.

Styrets sammensetning

Det er naturlig at beboerne blir raskt informert om evt forandringer i styrets sammensetning.

Styret skal informere seksjonseierne omgående dersom styrets og varemedlemmenes sammensetning blir forandret. Oppdatert kontakt informasjon til styremedlemmer og varamedlemmer og informasjon om hvilken blokk på Nye Nyborg de representere skal være tilgjengelig på TOBB.no innen 2 uker etter evt forandringer.

Etablering av nedgravd container

KOSTNADER

Estimert kostnad for etablering av nedgravd container er per dags dato ikke kjent. Styret har enda ikke presentert et budsjett. Etablering innebærer blant annet prosjektering, graving, bygging, asfaltering, reparasjon av plen ol og gebyr i forbindelse med møte/søknader til det offentlig.

Fra august 2024 økt felleskostnader NOK 300 per enhet- mao tom des 2025 inntekt av ca NOK 504 900. (kr 148 500 i 2024 og kr 356 400 i 2025)

Dersom etablering av nedgravd container koster langt mer enn antatt, risikere beboerne å få en kraftig økning i fellesutgifter.

Resultatregnskap 2024 viser et driftsresultat av kr 14 769 og resultat før skattekostnad av kr 138 396.

Vedlikeholdsutgifter for Nye Nyborg vil øke de nærmeste årene og noen av disse er ikke ubetydelige.

LOVEN

Styrets forslag til plassering av de nedgravde containere er ikke i henhold til avstandskrav i TEK17 og heller ikke i henhold til Forskrift om renovasjon, Trondheim kommune, Trondelag §1.2.3 Plassering og dimensjonering.

Når styret foreslår å plassere renovasjonsbeholdere 2m fra terrassene til H01-02 i bygg 1 og 3 og tar utsikten til leiligheter H01-02,H01-03, H01-04, H01-05 og H01-06 i Bygg 1 og 3 går tiltak absolutt over seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og verdien av leilighetene.

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 2024 og etablering av nedgravd renovasjonsløsning er byggemeldt og godkjent, dvs. at alle krav er imøtegått..

Det vil bli muligheter for spørsmål på beboermøte, styret ber inn ansvarlig søker for å svare på spørsmål rundt løsning vi har landet på.

Budsjett for nedgravd løsning vil bli gjennomgått.

Husordensregler

Tillegg til husordensregler:

Utvendig julebelysning skal ha hvit farge og ikke være blinkende.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nye Nyborg

Mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Sverresborg kirkesenter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Trine Løyte

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Trine Løyte

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Ole Gunnar Dahlhaug

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 32

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 32

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Det var meldt inn en sak om nedgravd avfallsanlegg, som ikke ble tatt med i innkallingen, denne saken skal tas opp på beboermøtet, som er etter årsmøtet. Styret må innkalle til ekstraordinært årsmøte innen rimelig tid dersom saken fortsatt ønskes behandlet av årsmøtet.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Det ble stilt spørsmål om hvorfor styret har satt nedgravd avfallssystem som vedlikehold.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 120 000

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Lars Oskar Utne

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Lars Oskar Utne

5.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Nina Holm og Steinar Nyheim

Vedtak:
Valgt som styremedlemmer for 2 år ble: Nina Holm og Steinar Nyheim

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Anne Karin Braathen, Line Borren Kleven og Hedda Lyng

Vedtak:
Valgt som varamedlemmer for 1 år ble: Anne Karin Braathen, Ole Gunnar Dahlhaug og Hedda Lyng

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Olav Hole, Ståle Kirkvold, Benjamin Rendal og Per Ødegård

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Olav Hole, Ståle Kirkvold, Benjamin Rendal og Per Ødegård

Møtet hevet kl. 18:45

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Siv.ark. Odd Thommesen
Boks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

FERDIGATTEST FOR UTEAREALER

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	06/3999/ oppgis ved alle henv.		03.09.2007

Benjaminsveien 1, ferdigattest for utearealer

Byggested:	**Benjaminsveien 1**	Gnr.: **425**	Bnr.: **553**
Ansvarlig søker:	**Siv.ark. Odd Thommesen**		
Tiltakshaver:	**Nyborg Bolig AS**		
Tiltaksart:	**Nybygg**		
Bygningstype:	**Boligblokk med utearealer**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 27.08.07.

Tiltaket består av oppføring av boligblokk, samt opparbeidelse av utearealer. Denne ferdigattesten gjelder kun utearealene. Midlertidig brukstillatelse for Benjaminsveien 1, 3, 5 og 7 ble gitt på vilkår om at felles utearealer skulle være ferdig innen 31.08.07. dette vilkåret anses nå for oppfylt.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for utearealene.

Ferdigattesten gjelder for utearealene slik de er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR FBR ENT 1682/07

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Kopi:
Nyborg Bolig AS, Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2073/08

Siv.ark. Odd Thommesen
Boks 2647 Sentrum
N-7415 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	06/3999 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2008

Benjaminsveien 1, fedigattest for nybygg boligblokk

Byggested:	**Benjaminsveien 1**	Gnr.: **425** Bnr.: **553**
Ansvarlig søker:	**Siv.ark. Odd Thommesen**	
Tiltakshaver:	**Nyborg Bolig AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg, boligblokk**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.06.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:
ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 394/06.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Nyborg Bolig AS, Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

DELEGASJONSSAK
NR: FBR IT 394/06

Siv.ark. Odd Thommesen
Boks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Arnhild Herrem	06/3999/ oppgis ved alle henv.		20.02.2006

Benjaminsveien 1, igangsettingstillatelse for nybygg boligblokk og parkeringskjeller

Byggested: **Benjaminsveien 1** Gnr.: **425** Bnr.: **553**
Ansvarlig søker: **Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver: **Nyborg Bolig AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 26.01.2006.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 26.01.2006, 01.02.2006, 13.02.2006 og 15.02.2006 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder oppføring av boligblokk og parkeringskjeller.

Forhåndskonferanse er avholdt 31.10.2005.

Angjeldende eiendom er en stor eiendom. De nærmeste naboene og gjenboerne er varslet på lovbestemt måte. Øvrige naboer og gjenboere er ikke varslet om rivingen. På bakgrunn av at avstanden til omsøkte tiltak og det at tiltaket er forutsatt i nylig gjennomført planprosess, finner byggesakskontoret å frita søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.02.2004, sist endret 25.08.2005. Eiendommen er vist som eksisterende tettbebyggelse og institusjonsområde.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 446b, bebyggelsesplan for Gamle Oslovei 35 med bestemmelser, godkjent 17.01.2006. Eiendommen er regulert til boligformål. Planen er påklaget.

Klagen er foreløpig ikke tatt opp til behandling.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til omsøkte tiltak og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95.

Byggesakskontoret minner om rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelse § 6 vedrørende opparbeidelse av kvartalslekeplass, grunnundersøkelse og overholdelse av støykrav.

Tildeling av ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Siv.ark. Odd Thommesen for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Rambøll Norge AS Trondheim for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

NEAS Brannconsult AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Multiconsult AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Siv.ing. Jon M. Hoem AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Økovent AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Rørservice VVS AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Vintervoll AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

OTIS AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Skanska Norge AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

COWI Norge AS for følgende ansvarsområder:
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Utstikking og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt mottatt 26.01.2006 skal legges til grunn for utstikkingen og høydefastsettelsen. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

Bygg- og anleggsavfall
Byggesakskontoret godkjenner plan for avfallsdisponering mottatt 01.02.2006.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/3999	20.02.2006

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Arnhild Herrem
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nyborg Bolig AS, Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM

Kopi uten vedlegg:
Norsk Heiskontroll, Lade allé 65B, 7041 Trondheim
Miljøenheten

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR ENT 1682/07

Siv.ark. Odd Thommesen
Boks 2647 Sentrum

N-7415 TRONDHEIM

GODKJENNING

KOPI

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	06/3999 oppgis ved alle henvendelser		03.07.2007

Benjaminsveien 1, søknad om endring av utearealer

Byggested: **Benjaminsveien 1** Gnr.: **425** Bnr.: **553**
Ansvarlig søker: **Siv.ark. Odd Thommesen**
Tiltakshaver: **Nyborg Bolig AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 08.06.07.

Tegninger og dokumentasjon mottatt byggesakskontoret 08.06.07 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR IT 394/06.
Felles lekearealer endres i tråd med vedtak i mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan i delegasjonssak nr. FBR 1498/07.

Naboer og andre berørte parter ble varslet om denne endringen i forbindelse med behandling av vesentlig endring av bebyggelsesplan. Byggesakskontoret fritar derfor søkeren fra å varsle naboer og gjenboere, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Vurdering/begrunnelse
Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til søknad om endring av tillatelse og arbeidene kan igangsettes.

VEDTAK:
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE GODKJENNES.
Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93 og 95, og til vedtak i mindre vesentlig endring av bebyggelsesplan i delegasjonssak nr. FBR 1498/07.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	06/3999	03.07.2007

Byggesakskontoret gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

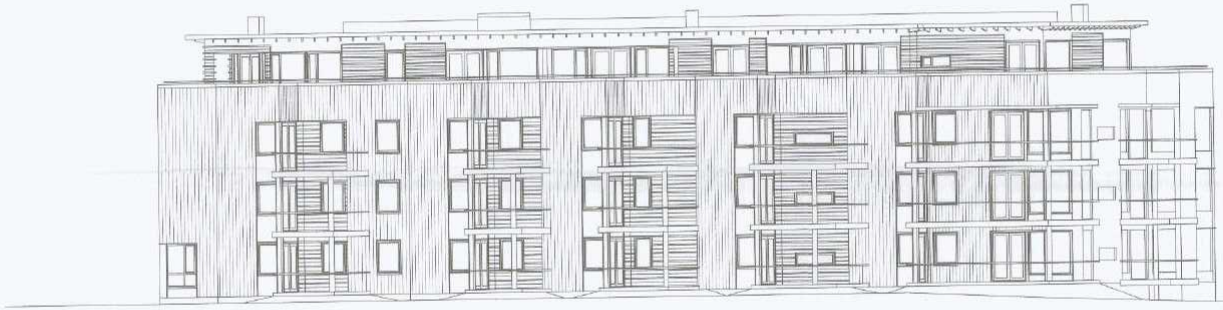
Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Odd Morten Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nyborg Bolig AS, Postboks 2643 Sentrum, 7414 TRONDHEIM



BYGGHERE: NYBORG BOLIG AS	NYBORG BOLIG AS Odd Einar Eriksen Kjøpmannsgt 50 - PB 2543 7414 Trondheim Tlf. 73501281 faks 73501280
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	SKANSKA AS Oddbjørn Harbak/Dan Bekmija/Vidar Haugen Stadionsmn 1120 7494 Trondheim Tlf. 73956200 faks 73956270
ARKITEKT: sivilarkitekt MNAL NPA Odd Thommesen	Sv.ark Odd Thommesen Odd Thommesen/Joar Johansen Kjøpmannsgt 51 - PB 2647 7415 Trondheim Tlf. 73533580 faks 73533599
RIB: SIVILINGENIØR JON M. HOEM AS	Siv. ing Jon M Hoem AS Ase Bjørnstad/Jon M Hoem Søndre gt 14 7011 Trondheim Tlf. 73512345 faks 73529122
RIV Varmtvann:	
RIV Sanitær og vann:	
RIE:	

MERKNADER:

C	VINDUER ENDRET I HHT BRANNRAPPORT, DIV. JUSTERINGER	JJ	OTh	OTh	16.01.06
B	ENDRING AV VINDU I HHT BRANNFORSKRIFTER	WW	OTh	OTh	01.12.05
A	KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTh	OTh	25.11.05
Rev.	Rvk.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Dato

SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
FASADE SØR, BYGG A

Dato: 01.11.05

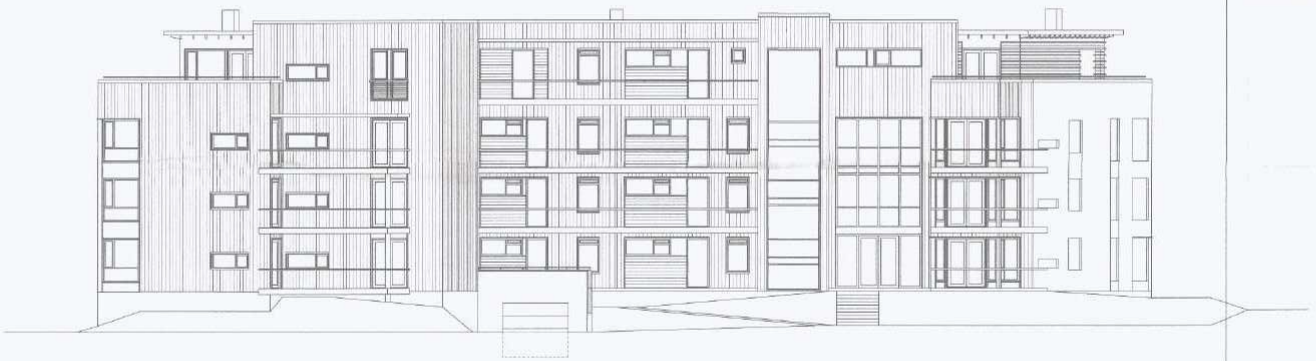
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Målestokk: 1:100

Tegn.nr: A107-A

Rev: C

Prosj.nr: 0536



BYGGHERRE:
NYBORG BOLIG AS

NYBORG BOLIG AS
Odd Einar Eriksen
Kjøpmannsgt 50 - PB 2643
7414 Trondheim
Tlf. 73501281 faks 73501280

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

SKANSKA AS
Oddbjørn Halsøk/Dan Øvensje/Yngve Haugen
Støperiet 12D
7434 Trondheim
Tlf. 73956200 faks 73956270

ARKITEKT:
sivilarkitekt MNAL NFA
Odd Thommesen

Siv.ark Odd Thommesen
Odd Thommesen/Ulrik Johansen
Kjøpmannsgt 51 - PB 2647
7415 Trondheim
Tlf. 73833990 faks 73833999

RIB:
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS

Siv.ing Jon M Hoem AS
Atle Bjørnstad/Jon M Hoem
Søndre gt 14
7011 Trondheim
Tlf. 73512345 faks 73529122

RIV Ventilasjon:

RIV Sanitær og varme:

RIE:

MERKNADER:

C		VINDUER ENDRET I HHT BRANNRAPPORT, DIV. JUSTERINGER	JJ	OTh	OTh	15.01.06
B		ENDRING AV VINDU I HHT. BRANNDESKRIFTER	MW	OTh	OTh	21.12.05
A		KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTh	OTh	03.11.05
Rev.	Ant.	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Godkj.	Dato

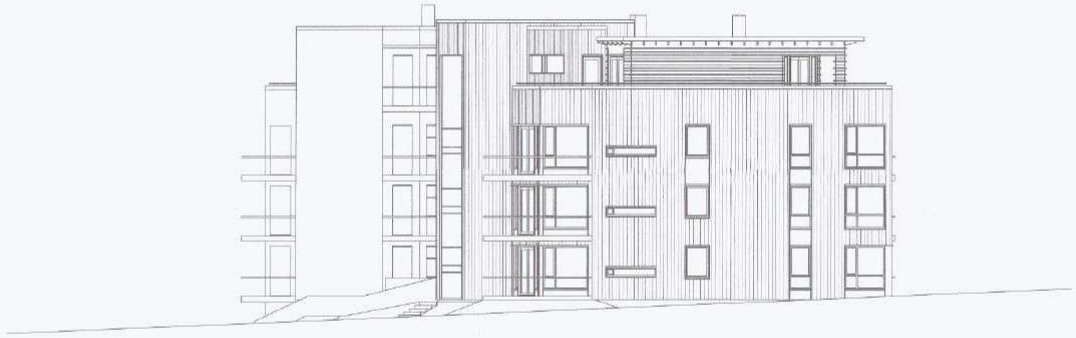
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
FASADE NORD, BYGG A

Sign:
Kontr.:
Godkj.:
Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NFA
Odd Thommesen

Målestokk: 1:100
Prosj.nr.: 0536
Tegn.nr.: A108-A
Rev.: C



BYGGHERRE:
NYBORG BOLIG AS

NYBORG BOLIG AS
Odd Einar Eriksen
Kjøpmannsgt. 50 – PB 2643
7414 Trondheim
Tlf. 73501281 faks 73501280

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

SKANSKA AS
Oddbjørn Hårbak/Dan Ståhlenja/Vidar Haugen
Suppenveien 12D
7434 Trondheim
Tlf. 73956200 faks 73956270

ARKITEKT:
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Sv.ark Odd Thommesen
Odd Thommesen/Joar Johansen
Kjøpmannsgt. 51 – PB 2647
7415 Trondheim
Tlf. 73833990 faks 73833999

RIB:
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS
ENERGIVEIER RÅDGIVER I BYGGETEKNIKK
Sandvika 37, 14 | 7051 TRONDHEIM
Tlf.: 73 91 04 44 - Fax 73 52 61 22

Sv.ing Jon M Hoem AS
Atle Bjørnstad/Jon M Hoem
Sandvika gt 14
7011 Trondheim
Tlf. 73512345 faks 73509122

RIV Ventilasjon:

RIV Sanitær og varme:

RIE:

MERKNADER:

Rev.	Init.	Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Godkj.	Dato
C		VINDUER ENDRET I HHT BRANNRAPPORT, DIV. AVKLARINGER	JJ	OTh	OTh	16.01.06
B		ENDRING AV VINDUER HHT. BRANNFORSKRIFTER	HW	OTh	OTh	21.12.05
A		KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTh	OTh	25.11.05

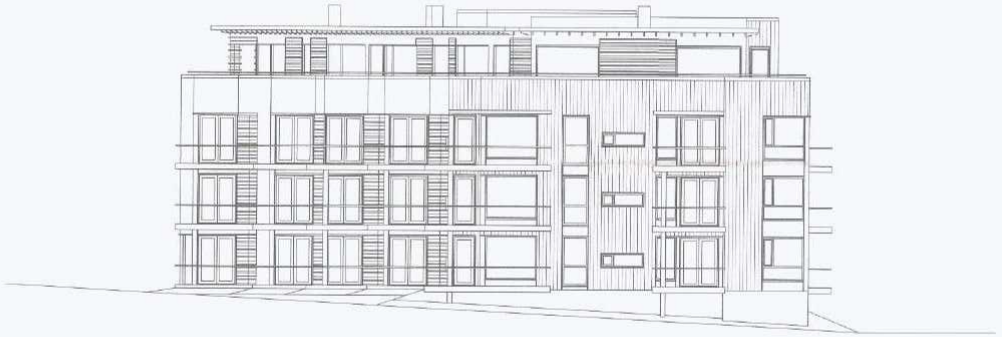
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
FASADE VEST, BYGG A

Sign.:
Kontr.:
Godkj.:
Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51 – Postb. 2647 Sentrum – 7415 Trondheim
Tlf. 73 83 39 90 – Fax 73 83 39 99 – Mobile 918 55 927
e-mail: Trondheim@thommesen.no.as

Målestokk: 1:100
Prosj.nr.: 0536
Tegn.nr.: A109-A
Rev.: C



BYGGHERRE: NYBORG BOLIG AS	NYBORG BOLIG AS Odd Einar Eriksen Kjøpmannsgt. 50 - PB 2643 7414 Trondheim Tlf. 73501 281 Faks 73501280
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	SKANSKA AS Oddbjørn Harbøe/Dan Ødegaard/Vidar Haugan Stupaveien 120 7434 Trondheim Tlf. 73696200 Faks 73956270
ARKITEKT: sivilarkitekt MNAL NPA Odd Thommesen	Siv.ark Odd Thommesen Odd Thommesen/Joar Johansen Kjøpmannsgt 31 - PB 2647 7415 Trondheim Tlf. 73833990 Faks 73833999
RIB: SIVILINGENIØR JON M. HOEM AS	Siv.ing Jon M Hoem AS Atle Bjørnstad/Jon M Hoem Søndre gt. 14 7011 Trondheim Tlf. 73512345 Faks 73529122
RIV Ventilasjon:	
RIV Sanitær og varme:	
RIE:	

MERKNADER:

Rev.	Init.	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.	Godkj.	Dato
C		VINDUER ENDRET I HHT BRANNRAPPORT, DIV. AJOURFØRING	JJ	OTh	OTh	16.01.06
B		ENDRING AV VINDU I HHT. BRANNFORSKRIFTEN	MW	OTh	OTh	21.12.05
A		KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTh	OTh	25.11.05

SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
FASADE ØST, BYGG A

Dato: 01.11.05

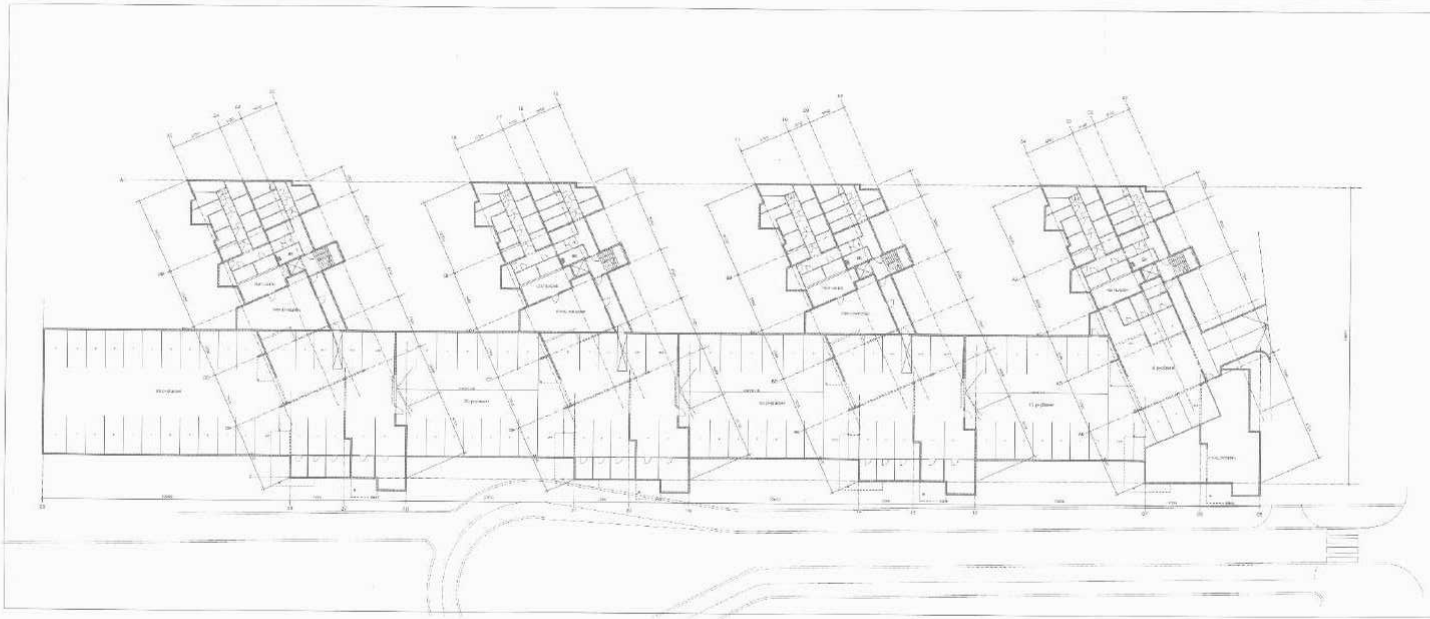
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Målestokk: 1:100

Prosj. nr.: 0536

Tegn. nr.: A110-A

Rev.: C



NYBORG BOLIG AS

SKANSKA

Odd Thommesen

JON M. HOEM AS

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTORET
Nattinnsyn
Suttosyn
Dato

SKANSKA

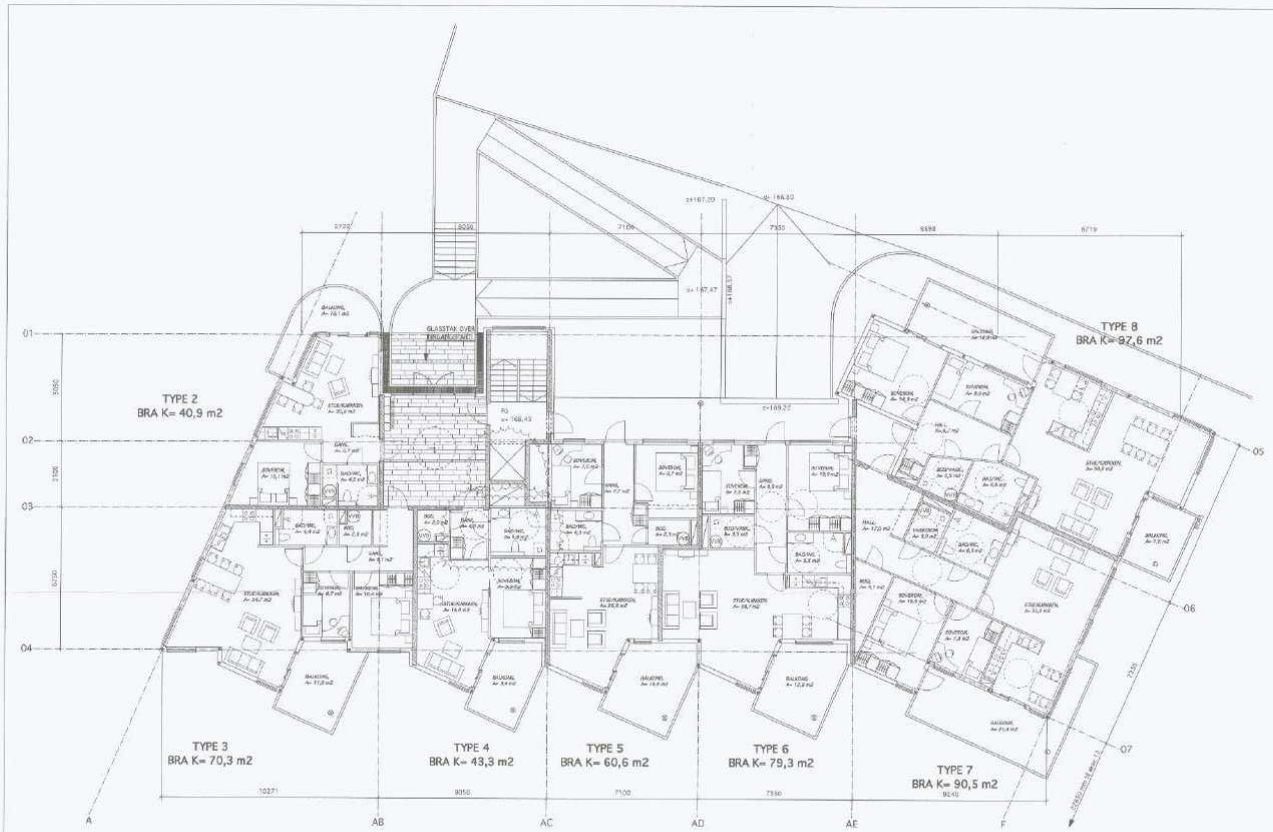
NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN KJELLER

1:200

0536

A100

A



BYGGHERE: NYBORG BOLIG AS	NYBORG BOLIG AS Odd Sinai Eriksen Kjøpmannsgt 52 - PB 2643 7414 Trondheim Tlf. 73501261 faks 73501260
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	SKANSKA AS Dobbjørn Tørbak/Dan Peterse/Vidar Haugen Stuguvein 122 7494 Trondheim Tlf. 73956200 faks 73956270
ARKITEKT: sivilarkitekt MNAL NPA Odd Thommesen	Siv.ark Odd Thommesen Odd Thommesen/Jon Johansen Kjøpmannsgt 51 - PB 2647 7415 Trondheim Tlf. 73803990 faks 73803999
RIB: SIVILINGENIØR JON M. HOEM AS	Siv. ing Jon M Hoem AS Atle Bjørnstad/Jon M Hoem Sandvn gt 34 7011 Trondheim Tlf. 73512345 faks 73529122
RIV Ventilasjon:	
RIV Sanitær og varme:	
RIE:	

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTOR
Nettoareal: 520
Bruttoareal:
Dato: Sign

C	MESSUKT ENDRET	JJ	OTH	OTH	20.01.06
B	FRANSISBALKONG LEIL TYPE 2 FJERNET-MINDRE ENDR. VINDUER	JJ	OTH	OTH	12.01.06
A	KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTH	OTH	25.11.05
Rev.	Rel. Beskrivelse	Sign.	Kontr.	Godkj.	Dato

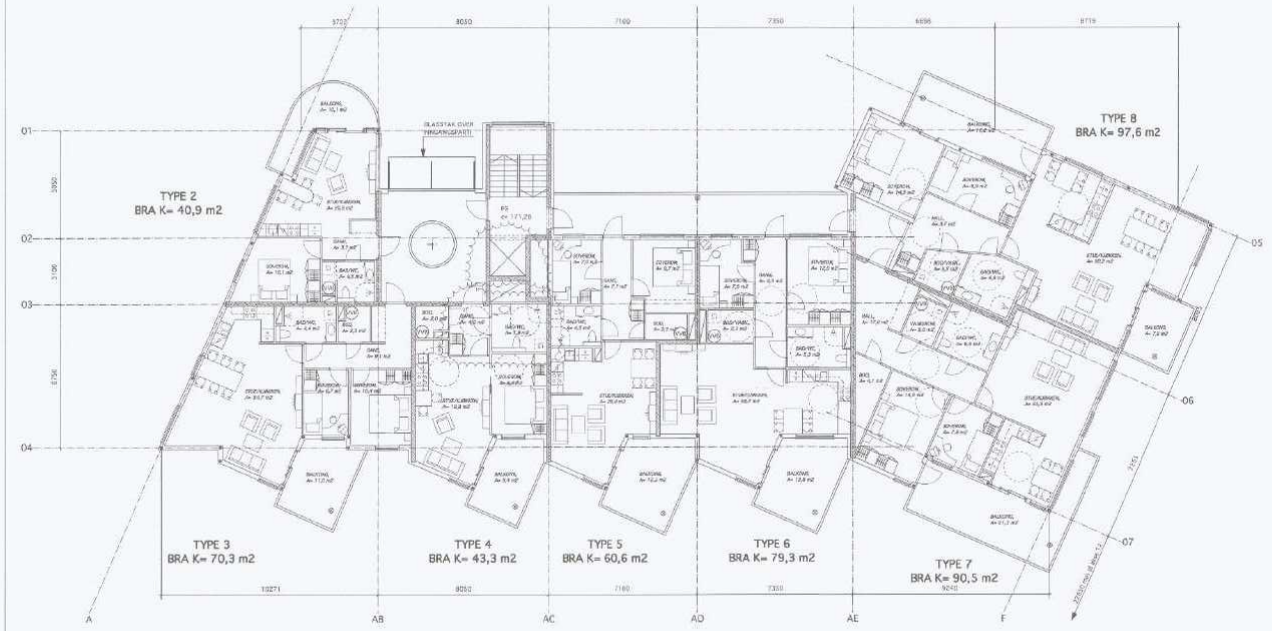
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN 1. ETG., BYGG A

Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51 - Postb. 2647 Kalvskinn - 7414 Trondheim
Tlf. 73 80 39 90 - Fax 73 51 78 99 - Mobil tlf. 924 91 921

Målestokk: 1:100
Prosj.nr: 0536
Tegn. nr.: A101-A
Rev.: C



BYGGHERE: NYBORG BOLIG AS	NYBORG BOLIG AS Odd Einar Eriksen Kjøpmannsgt. 50 - PB 2643 7414 Trondheim Tlf. 73501281 faks 73501280
TOTALENTREPRENØR: SKANSKA	SKANSKA AS Oddbjørn Hartvik/Dan Ellingsrud/Vidar Haugen Suppetorvet 120 7434 Trondheim Tlf. 73956200 faks 73956270
ARKITEKT: sivilarkitekt MNAL NPA Odd Thommesen	Siv.ark Odd Thommesen Odd Thommesen/Joar Johansen Kjøpmannsgt 51 - PB 2647 7413 Trondheim Tlf. 73833930 faks 73833959
RIB: SIVILINGENIØR JON M. HOEM AS	Siv. ing Jon M Hoem AS Atle Bjørnstad/Jon M Hoem Sandvegt 14 7011 Trondheim Tlf. 73512545 faks 73529122
RIV Ventilasjon:	
RIV Sanitær og varme:	
RIE:	

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 52 a
Bruttoareal:
Dato: Sign:

C	HEISSMAKT ENDRET	JJ	OTH	OTH	23.01.06
B	PLANSKISS, KONG LES, TYPE 2 KJØKKEN-MØBLER ENDR. VINDUER	JJ	OTH	OTH	12.01.06
A	KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTH	OTH	25.11.05
Rev.	Anl. Endringer	Dgn.	Kontr.	Godkj.	Dato

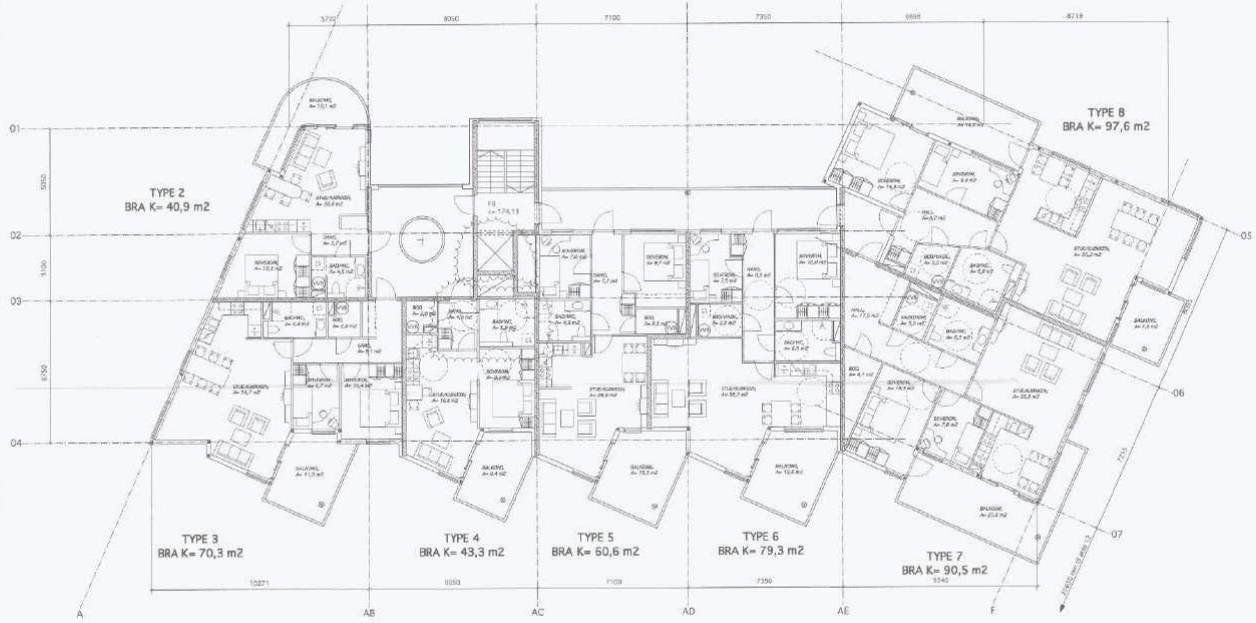
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN 2. ETG., BYGG A

Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51, Pb.nr. 2647, Sentrum, 7413 Trondheim
Tlf. 73 83 39 30 Fax 73 83 79 59 Mobil tlf. 918 33 222
e-mail: Odd.Thommesen@c2i.net

Målestokk: 1:100
Tegn. nr.: A102-A
Prosj. nr.: 0536
Rev.: C



BYGGHERE:
NYBORG BOLIG AS

NYBORG BOLIG AS
Odd Einar Eriksen
Kjøpmannsgt. 50 - PB 2643
7414 Trondheim
Tlf. 73501281 Faks 73501280

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

SKANSKA AS
Oddbjørn Farbak/Dan Pedersen/Vidar Haugan
Stuguvn 120
7434 Trondheim
Tlf. 73956200 faks 73956270

ARKITEKT:
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Siv.ark Odd Thommesen
Odd Thommesen/Joar Johansen
Kjøpmannsgt. 51 - PB 2647
7415 Trondheim
Tlf. 73833999 faks 73833999

RIB:
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS

Sivilingeniør Jon M Hoem AS
Atle Bjørnstad/Jon M Hoem
Sandvn gt 14
7011 Trondheim
Tlf. 73512945 faks 73529122

RIV Ventilasjon:

RIV Sanitær og varme:

RIE:

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 520
Bruttoareal:
Dato: Sign:

C	HEISSJAKT ENDRET	JJ	OTh	OTh	23.01.06
B	FASADEBASKONNELSE, TYPE 2 FJERNET+MINDRE ENDR. VINDUER	JJ	OTh	OTh	15.01.06
A	KONTRAKTSTEGNING	JJ	OTh	OTh	28.11.05
Rev.	Anm.	Overtatt	Sign.	Kontr.	Godkj.	Dato

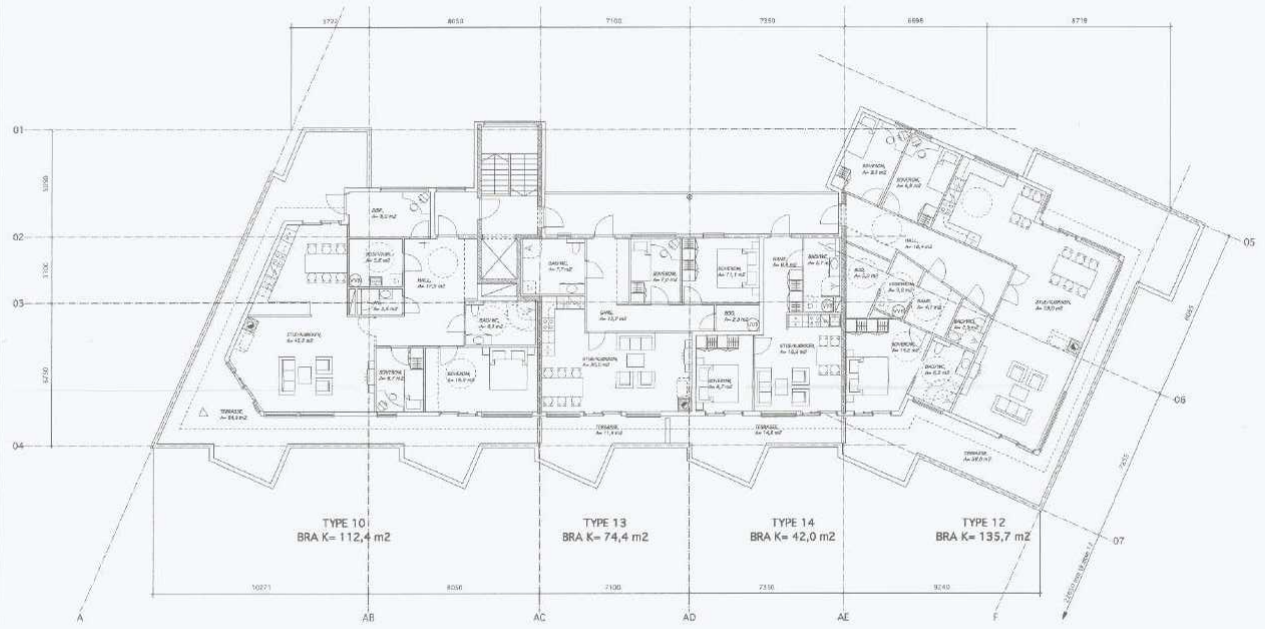
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN 3. ETG., BYGG A

Sign:
Kontr.:
Godkj.:
Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen
Kjøpmannsgt. 51 - Postb. 2647 - Sentrum - 7415 Trondheim
Tlf. 73 83 39 99 - Fax 73 83 39 98 - Mobil 913 91 123
e-mail: thommesen@thommesen.com.no

Målestokk: 1:200
Prosj.nr.: 0536
Tegn. nr.: A103-A
Rev.: C



BYGGHERRE:
NYBORG BOLIG AS

NYBORG BOLIG AS
Odd Emil Ellingsen
Kjøpmannsgt 50 – Pb 2843
7414 Trondheim
Tlf: 73501281 Faks 73501280

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

SKANSKA AS
Oddbjørn Nøttvik/Dan Rotenvik/Vidar Haugen
Skuseløkken 12D
7484 Trondheim
Tlf: 73956200 Faks 73956270

ARKITEKT:
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Siv ark Odd Thommesen
Odd Thommesen/Ivar Johansen
Kjøpmannsgt 51 – PB 2842
7415 Trondheim
Tlf: 73853990 Faks 73853989

RIB:
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS

Siv. ing Jon M Hoem AS
Alle Bjørnstad/Jon M Hoem
Sandvikaveien 14
7011 Trondheim
Tlf: 73512345 Faks 73529122

RIV Ventilasjon:

RIV Sanitær og varme:

RIE:

MERKNADER:

BYGGESAKSKONTORET
Nettoareal: 480
Bruttoareal:
Dato: Sign:

Rev.	Ant.	Endringer	Sign.	Kontr.	Godk.	Dato
A		KONTRAKTSTEGNING	JU	OTH	OTH	26.11.05

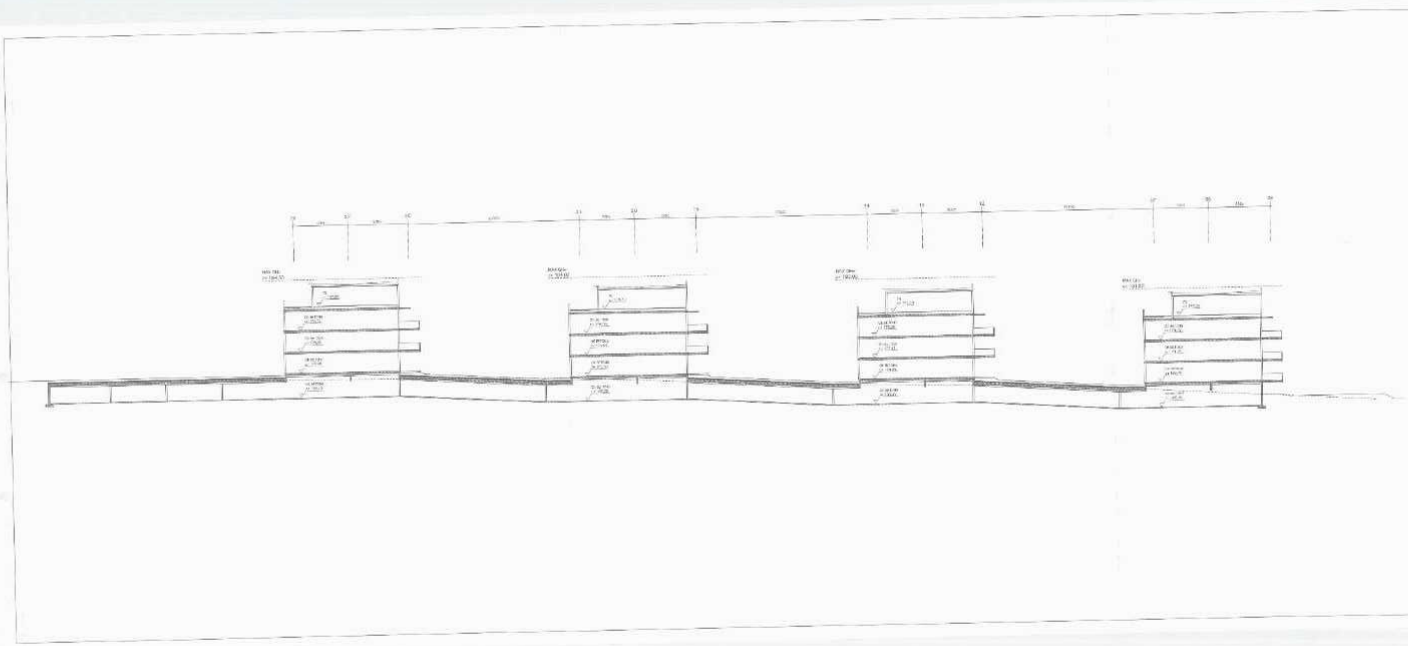
SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
PLAN 4. ETG., BYGG A

Sign:
Kontr.:
Godk.:
Dato: 01.11.05

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Målestokk: 1:100
Prosj. nr.: 0536
Tegn. nr.: A104-A
Rev.: A



NYBORG BOLIG AS

SKANSKA

Odd Thommesen

JON M. HOEM AS

MERKNADER:

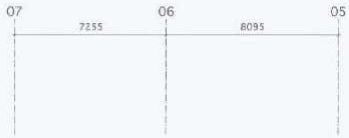
SKANSKA

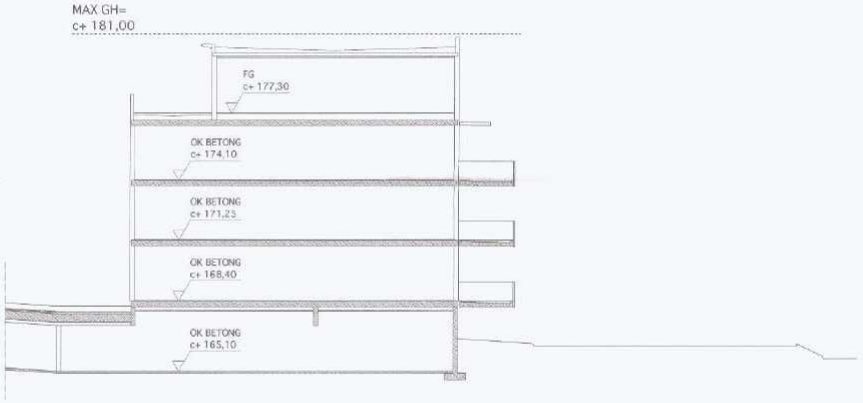
NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
LANGSNITT

1:200

A105

A





BYGGHERRE:
NYBORG BOLIG AS

NYBORG BOLIG AS
Odd Einar Eriksen
Kjøpmannsgt 30 - PB 2643
7414 Trondheim
Tlf. 73501281 faks 73501280

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

SKANSKA AS
Oddbjørn Hetlesæt/Dan Stenseje/Vidar Haugen
Suppenv 12D
7484 Trondheim
Tlf. 73956700 faks 73956770

ARKITEKT:
sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Sv ark Odd Thommesen
Odd Thommesen/Jon Johansen
Kjøpmannsgt 51 - PB 2647
7415 Trondheim
Tlf. 73833490 faks 73833999

RIB:
SIVILINGENIØR
JON M. HOEM AS

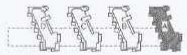
Sv. Ing Jon M Hoem AS
Atle Bjørnstad/Jon M Hoem
Sandvg gt 14
7021 Trondheim
Tlf. 73812345 faks 73523122

RIV Ventilasjon:

RIV Sanitær og varme:

RIE:

MERKNADER:



Rev.	Ant.	Endringer	Sign.	Kontr.	Godkj.	Dato
-	-	-	-	-	-	-

SKANSKA

NYE NYBORG
BENJAMINVEIEN 1-9
TVERRSNITT, BYGG A

Dept.
Kl.nr.
Godkj.
Dato 23.01.06

sivilarkitekt MNAL NPA
Odd Thommesen

Målestokk 1:100
Prosj. nr. 0536
Tegn nr. A106-A
Rev. -

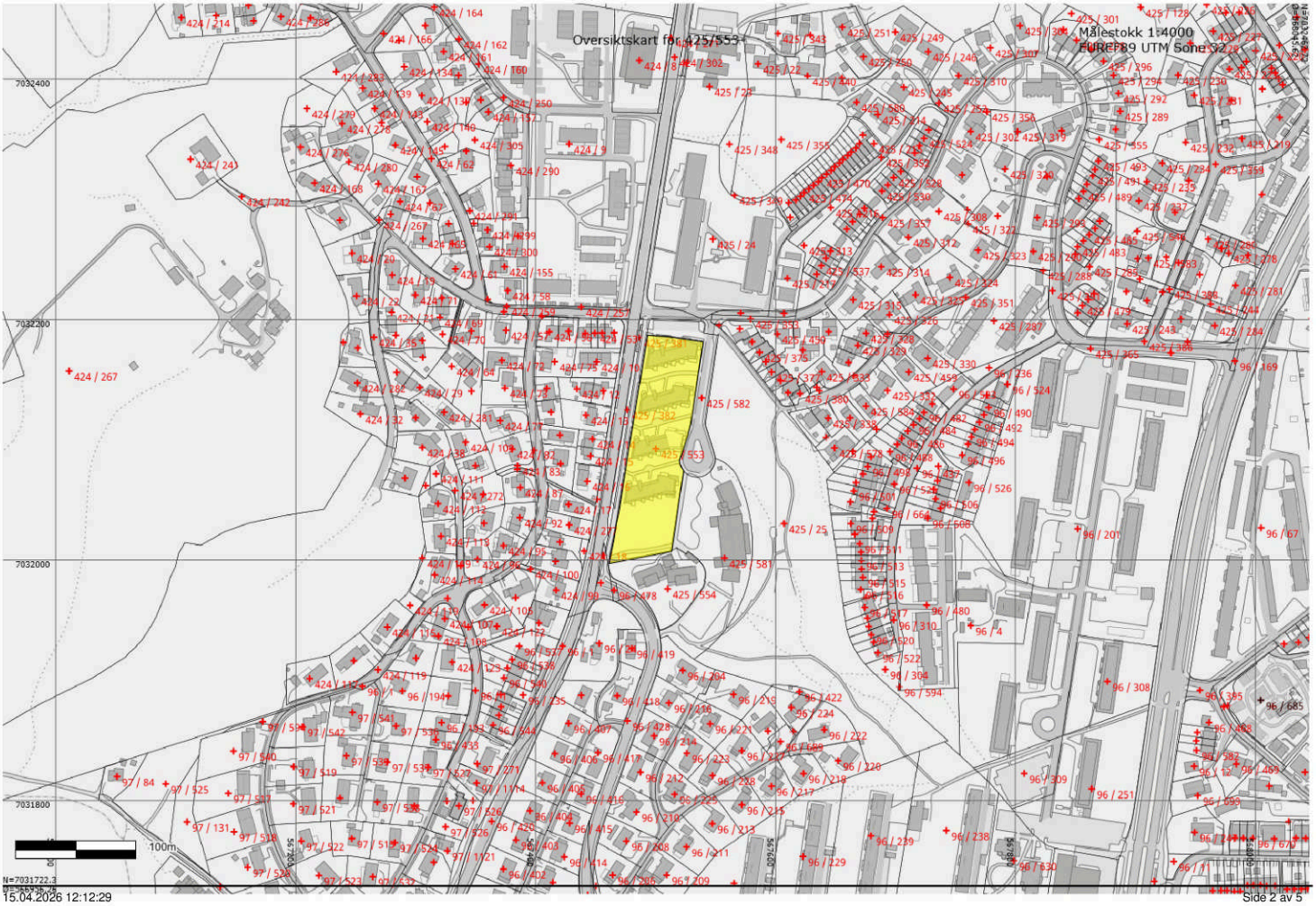
Trondheim

Matrikkelkart

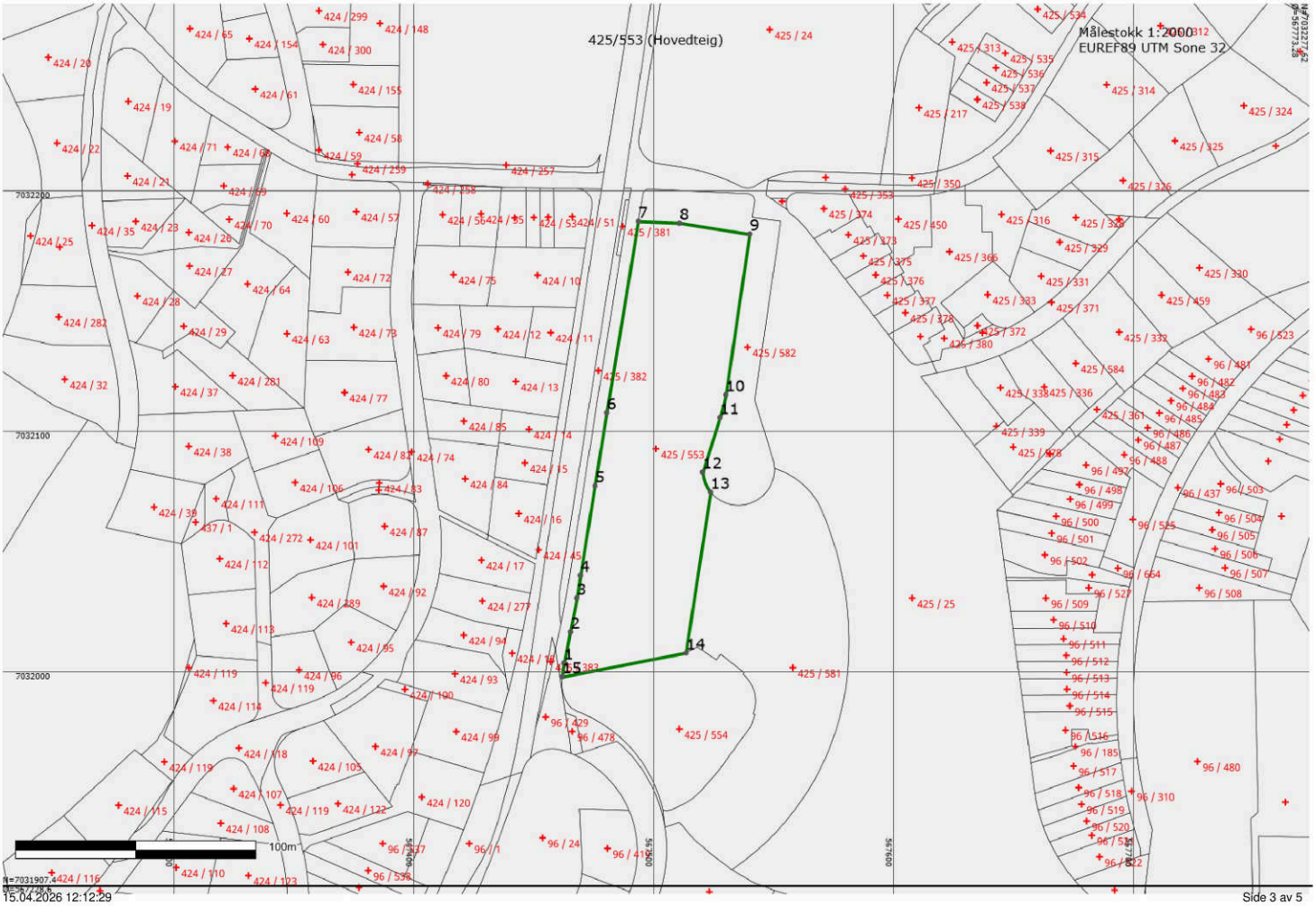
MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**425**	**553**	**0**	**18**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



15.04.2026 12:12:29


425/553 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m

Areal og koordinater

Areal: 8750,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032092,51 Øst: 567500,94

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032003,50	567462,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			13,27	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032016,48	567465,30	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			14,22	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032030,47	567467,84	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			9,61	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032039,95	567469,42	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			37,78	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032077,23	567475,55	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			30,75	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032107,59	567480,42	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			80,70	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032187,20	567493,62	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			17,14	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032186,37	567510,74	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			29,67	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032181,92	567540,07	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			67,62	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032115,06	567529,98	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	78,50
			9,80	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032105,56	567527,56	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			23,78	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032082,90	567520,34	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	15,00
			9,09	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032074,58	567523,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			67,67	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032007,68	567513,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	

			52,62	Ikke hjelpelinje		10	
15	7031997,82	567461,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	35,00
			5,73	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 553	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Benjaminsveien 1 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Sti
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 446b

Arkivsak:04/36537

GAMLE OSLOVEI 35, 425/25, REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 04.04.2005
Dato for siste revisjon av plankartet	: 10.08.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 16.08.2005
Dato for Bygningsrådets vedtak	: 17.01.2006

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket siv.ark. Odd Thommesen og datert 04.04.2005.

§ 2 FORMÅLET MED PLANEN

Området reguleres til:

- Byggeområde - Område for bolig
- Fellesområder - Felles gangveg (F1 + F2)
  - Felles parkering (F4)

§ 3 BYGGEOMRÅDE - Fellesbestemmelser

3.1 UTOMHUSPLAN

3.1.1 Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes detaljert høydesatt utomhusplan. Planen skal også omfatte kvartalslekeplass og fellesområder.

3.1.2 Utomhusplanen skal redegjøre for eksisterende terreng og framtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, forstøtningsmurer, veger, parkeringsanlegg for biler og sykler, plassering og utforming av leikeplasser og uteopphoildsarealer, avfallsdunker, materialbruk og overvannhåndtering.

§ 4 BOLIGOMRÅDE

4.1 GRAD AV UTNYTTING

Bebygd areal (%- BYA) skal ikke overstige 35%. Bebygd areal (BYA) skal beregnes i hht. NS 3940.
Det tillates max antall boenheter 100.

4.2 PLASSERING

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Boligenes øverste etasje skal være inntrukket med minimum 20% av arealet til byggets grunnflate.

4.3 ETASJETALL OG BYGGEHØYDER

4.3.1 Maksimum tillatt gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyder vist på plankartet.
4.3.2 Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 4 etasjer.
4.3.3 Takhatter og heisoppbygg kan tillates inntil 1,0 m over gesims. Takhatters areal skal ikke overstige 8% av takarealet.

4.4 BOLIGTYPER

4.4.1 Minimum 20% av boligene skal være mellom 40 og 50 m².

4.4.2 Minimum 20% av boligene skal være mellom 80 og 140 m².

4.4.3 Minimum 50% av boligene skal ha universell utforming.

4.5 UTFORMING AV NY BEBYGGELSE

4.5.1 Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljer og materialbruk.
4.5.2 Bebyggelsen skal ha flatt tak.

4.6 PARKERING

4.6.1 Det skal bygges parkeringskjeller under boligene i område for boliger.

4.6.2 Parkeringsbehovet for boliger skal dekkes i parkeringskjeller.

4.6.3 Krav til parkeringsdekning i kjeller:

Leiligheter mindre enn 40 m²:	0,6 p-plass pr. enhet
Leiligheter større enn 40 m²:	1,0 p-plass pr. enhet

4.6.4 Gjesteparkering skal etableres på bakkeplan, område F4.

4.7 ADKOMST

Kjøreadkomst er vist med pil på plankartet.

§ 5 FELLESOMRÅDER

Fellesområdene er felles for boligene i området og offentlige bebyggelse (skole + barnehage) inntil området.

5.1 F1 OG F2

Fellesområdene F1 og F2 skal benyttes til felles gangveg.

5.2 F4

Fellesområde F4 skal benyttes til felles adkomst og parkering.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

6.1 KVARTALSLEKEPLASS

Det kan ikke gis ferdigattest for boligene før kvartalslekeplass er etablert.

6.2 GRUNNUNDERSØKELSE

Graving og disponering av masse fra området må gjøres på grunnlag ev en miljøtekniske undersøkelse.
Dersom miljøteknisk undersøkelse viser at grunnan inneholder miljøgifter over normverdier for mest følsomt arealbruk, tabell 1 i veiledningen, kreves det tillatelse fra forurensningsmyndighetene før tiltaket kan iverksettes.

6.3 STØY

Vegtrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatt forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette.

Bebyggelsen skal støyskjermes ved tiltak i fasade slik at gjeldende krav til støynivå oppnås.

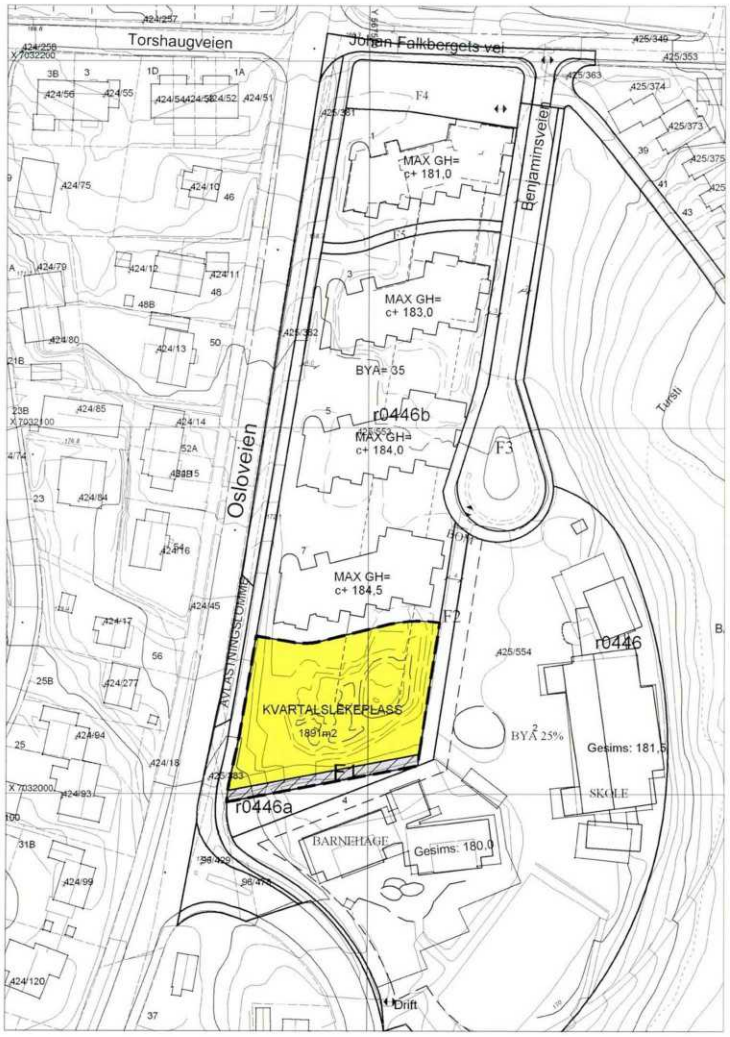
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Bygningsrådets vedtak av 17.01.2006 er som følger:
VEDTAK

Bygningsrådet/det faste utvalg for plansaker vedtar bebyggelsesplan med bestemmelser for Gamle Oslovei 35.

Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket siv.ark. Odd Thommesen, datert 04.04.05, sist endret 15.11.05 og i bestemmelser sist endret 21.11.05.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.



M 0 0 8 6 / 36951846 Geomatikk

r0446c Kart/Tegninger

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (kvartalslekeplass) (110)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles gangareal (720)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Omriss av parkeringskjeller

0 10 20 30 40 50

Koordinatsystem UTM32 Euref89

TRONDHEIM KOMMUNE
Mindre vesentlig reguleringsendring

N

Benjaminsveien 1-7, Gnr.425 Bnr.553
Kvartalslekeplass

Reguleringsendring av Gamle Oslovei 35, r0446b

MÅLESTOKK:
1:1000
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.

Planen er utarbeidet av: Sivilarkitekt Odd Thommesen	TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
	bm	r0446c
	SAKSBEH.	ARKIVNR.

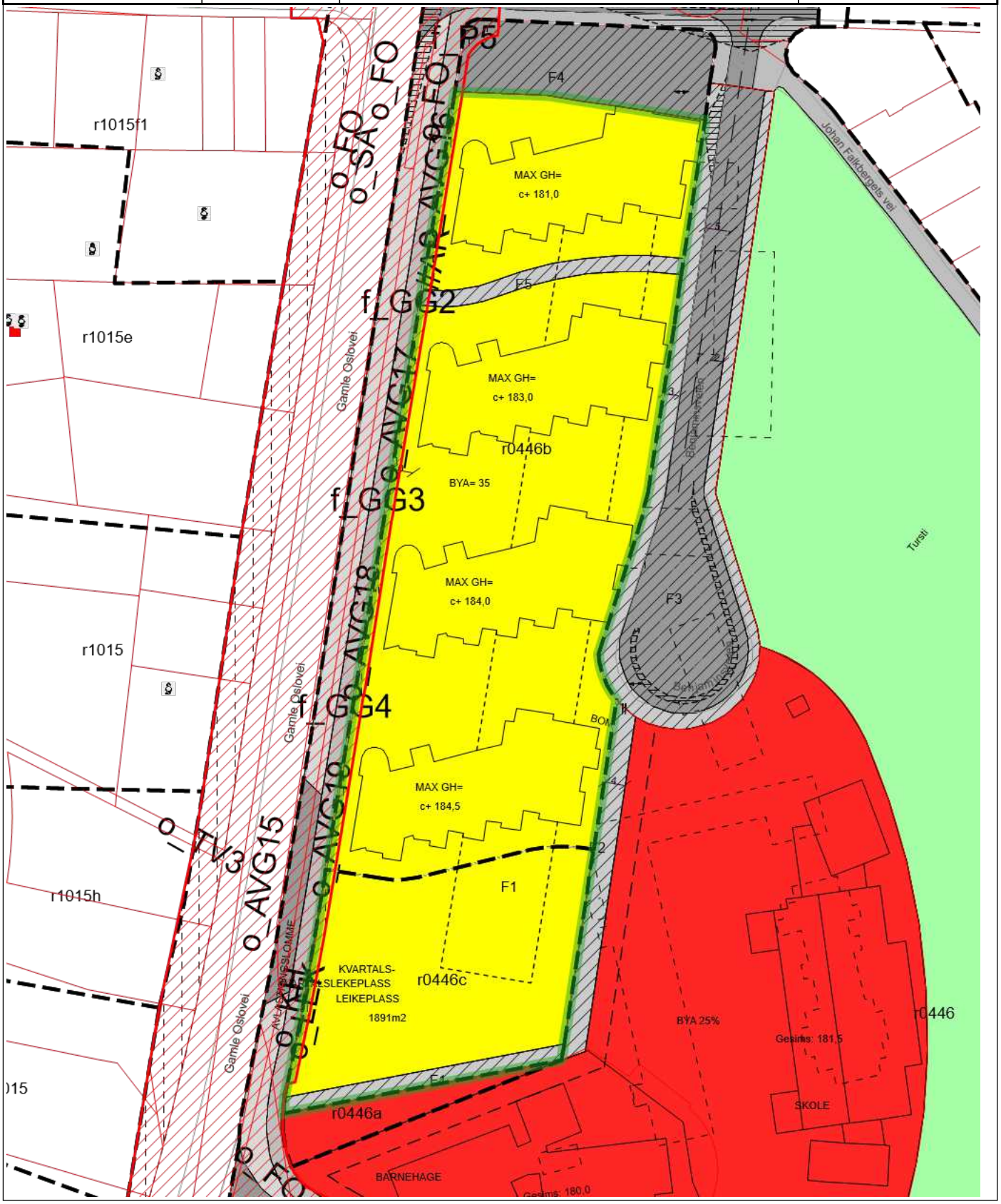
DATO: 11.06.2007 KOMMUNENS SAKSNR.: 06/37068

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 553	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Benjaminsveien 1 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde igangsatt


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Midlertidig bygge- og anleggsområde


Plan dispensasjon punkt


Avslag dispensasjon


RpFormålGrense


RpGrense

Stengning av avkjørsel

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Bebyggelse som forutsettes fjernet


Regulert senterlinje


Regulert parkeringsfelt


Måle- og avstandslinje


Frisiktsone ved veg


Bolig


Offentlig bebyggelse


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Park


Felles avkjørsel


Felles gangareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 553	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Benjaminsveien 1 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

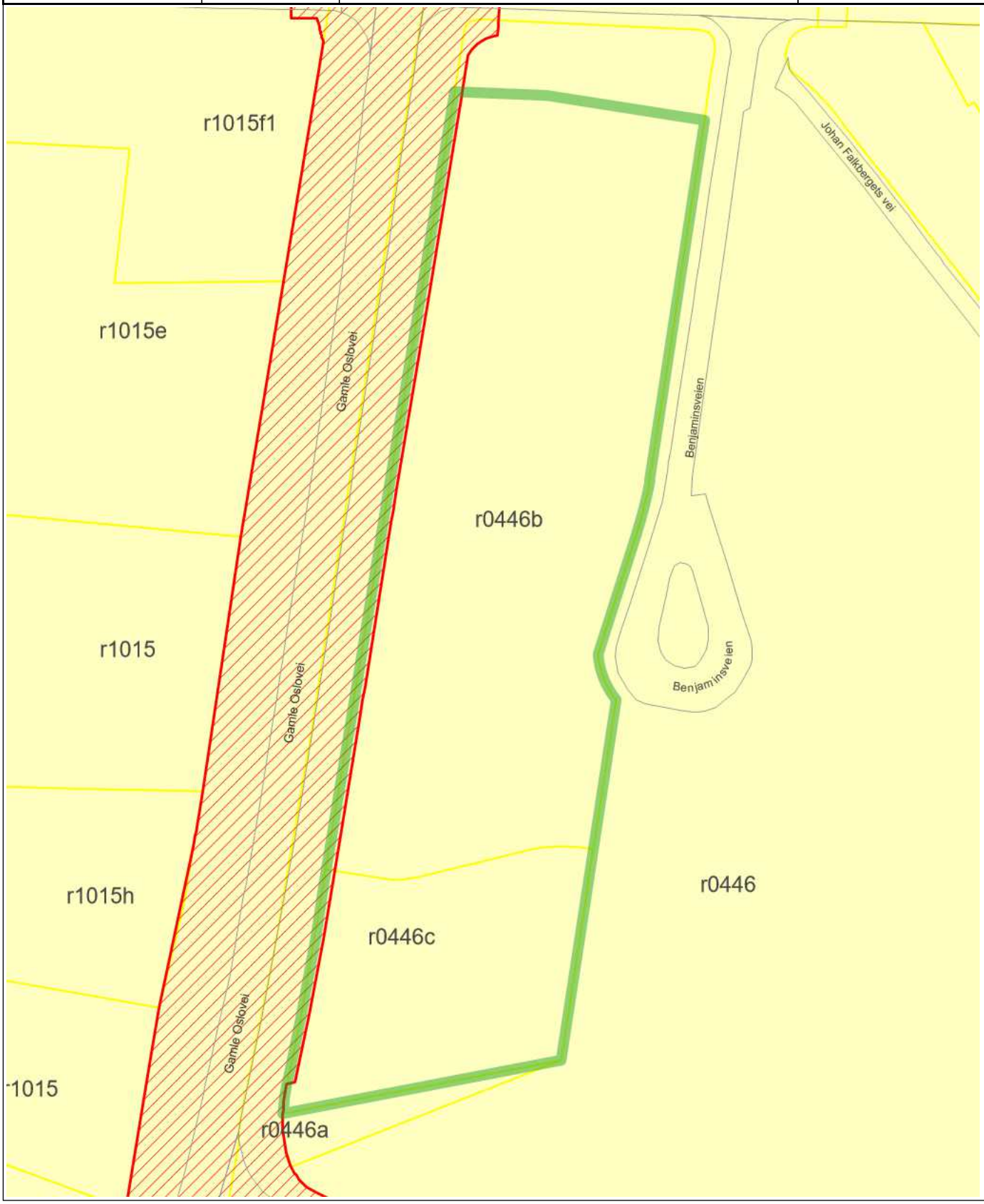
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 425	Bnr: 553	Fnr: 0	Snr: 18
Adresse:	Benjaminsveien 1 7020 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Saksvedlegg 1
FBR 0232 /05



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Områder for boliger (110)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)
- Fellesområde adkomst/parkering (710)
- Fellesområde gangareal (720)

LINJESYMBOLER
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Omriss av underjordisk parkeringsanlegg
- Omriss av planlagt bebyggelse (1213)

PUNKTSYMBOLER
- Anvisning av avkjørsel

G0ZJ1 Geomatikk
r0446b Psak Kart/

BEBYGGELSESPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR:

GAMLE OSLOVEI 35

TRONDHEIM KOMMUNE

M=1:1000

REVISJONER	DATO	SIGN.
I HHT.MERKNADER FRA BYGNINGSRÅDET	10.08.2005	
DIV. ENDRINGER	15.11.2005	

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker	05.07.2005	
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Evtl. nytt offentlig ettersyn		
3. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		

Planen er utarbeidet av:
SIV.ARK. ODD THOMMESEN

Planen er fremmet av:
NYBORG BOLIG AS

R- 446 b

DATO: 04.04.05

TEGNET JJ
SAKSBEH. OTh

TINGLYST
16 JUNI 2005
Trondheim tingrett
Dagboknr.: 11790

ERKLÆRING

Undertegnede Trondheim kommune, organisasjonsnr. 942 110 464, som eier av

Gamle Oslovei 35, boligfelt, gnr. 425 bnr. 553 og
Nyborg skole og barnehage, gnr. 425 bnr. 554.

har i dag inngått følgende avtale med henvisning til delegasjonssak FBR DR 3402/04.

1. Regulerte gangveger og parkeringsplass på gnr. 425 bnr. 553 (merket F1, F5 og F4 på reguleringsplanen) skal være felles for gnr. 425 bnr. 553 og 554.

2. Regulert adkomst på gnr. 425 bnr. 554 (merket F3 på reguleringsplanen) skal være felles for eiendommene gnr. 425 bnr. 553 og 554. Parkeringsplassene på F3 er til eksklusiv bruk for gnr. 425 bnr. 554.

3. Regulert gangveg på gnr. 425 bnr. 554 (merket F2 på reguleringsplanen) skal benyttes som felles gangveg, biladkomst ved nød- og varetransport for eiendommene gnr. 425 bnr. 553 og 554.

4. Eierne av gnr. 425 bnr. 553 og 554 fordeler kostnadene til drift og vedlikehold av de i punkt 1, 2 og 3 nevnte fellesområder med halvparten på hver.

Heftelsene kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Trondheim, 28/4-05

Trondheim kommune
Eier av gnr. 425 bnr. 553,554

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
Saksbeh.: | Kopi til:
06 MAI 2005
Saksnr.: 04/36908 | Dok.nr. | Løpenr.:
Videres.til: | Arkivkode | U.off.§

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er identisk med originalen.
04.05.05
EiendomsMegler 1
Elisabeth K. Brenner

Doknr: 11790 Tinglyst: 16.06.2005 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Benjaminsveien 1, 7020 Trondheim
Gnr. 425, Bnr. 553, Snr. 18, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260117

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
