

Velkommen til

# Johan Arnt Høiseths veg 23, 7089 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Johan Arnt Høiseths veg 23
# 7089 Heimdal

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 5 090 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 128 340,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 5 218 340,- |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 2 270,- |

| | |
|---|---|
| **BRA/BRA-i** | 132 / 126 m² |
| **Soverom** | 4 |
| **Boligtype** | Rekkehus |
| **Eierform** | Eierseksjon |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Etasje** | 1. og 2. etasje |

**Energimerke** 


Velkommen til et meget flott og tiltalende rekkehus med en gjennomgående moderne standard. Rekkehuset er oppført i 2021, har 4 soverom og 2 parkeringsplasser i oppvarmet p-kjeller. Her bor du i et rolig boområde med utsikt mot grøntareal. Frodige omgivelser og nærhet til både marka og Heimdal sentrum.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Kjetil Sandmo**
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Johan Arnt Høiseths veg 23, 7089 Heimdal

**Registerbetegnelse**
Gnr. 177, Bnr. 823, Snr. 23, Trondheim kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 5 090 000,- |
| Omkostninger | kr | 128 340,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 5 218 340,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 5 228 240,- |

**Omkostninger**
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 127 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 9 900,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 128 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr. 1.588 i desember 2024. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 2 270,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Velforeningskontingent 122,00
Driftskostnad parkering 403,00
Kommunikasjonspakke 480,00
Felleskostnader brøk leiligheter 976,00
Felleskostnader likt fordelt, leiligheter 289,00

Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening. Kontingent er inkl. i månedlige felleskostnader.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

**Forretningsfører**
Bonitas
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

**Areal**
BRA - i: 126 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 132 m²
TBA: 30 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

**Eierform**
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**
Rekkehus

**Etasje**
1. og 2. etasje

**Parkering**
Det følger med 2 parkeringplasser og en bod tinglyst som tilleggsareal i parkeringskjelleren.

Gjesteparkering ute på område til Velforeningen Lund Østre.

Elbil/hybrid:
Det er lagt opp mulighet for elbillading på medfølgende parkeringsplasser.

**Sameiets eiendom**
Gnr. 177, Bnr. 823, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 15 049 m². Felles eiertomt i sameiet

**Byggeår**
2021 ifølge takstmann.

**Innhold**
1. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom stue, kjøkken og soverom.

2. etasje.
Internt bruksareal: Stue, 3 soverom, bad og bod.

Kjeller:
Eksternt bruksareal: Bod.

**Standard**
1. etasje.
Entré:
Flis og parkett på gulv, malt panel og malte flater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Trapp og skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servantplate montert på underskap og speil.

Kjøkken:
Parkett på gulv, malte flater og panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og heltre benkeplater. Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Vaskerom:
Flis på gulv, sokkelflis og malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Benkeplate med vaskekar, kran og avløp for vaskemaskin, rørfordelingsskap, sikringsskap og varmtvannsbereder.

Soverom 1:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.

2. etasje.
Stue:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Trapp. Vedovn.

Soverom 2:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, plater i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Soverom 4:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Badekar.
Baderomsinnredning: Servantplate på underskap og speil.

Bod:
Parkett på gulv, malte panelplater på vegger, plater i himling.
Innredning: Ventilasjonsaggregat.

**Beliggenhet**
Høiseth Hage ligger plassert på Lund Østre – et populært boligområde rett utfor Heimdal sentrum, på grensen mot Bymarka. Området er åpent og luftig, med flott utsikt mot både fjord og fjell. Med marka like ved har man et eldorado av turmuligheter nesten rett utenfor døra. Bare en kort tur unna ligger Saupstad skistadion, med lysløyper og rulleskiløyper, og forbindelser til resten av Bymarka.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier. Inne i tunene på Høiseth Hage er det helt bilfritt, og dermed trygt og skjermet for de minste. I områdene rundt er det flere lekeplasser og friområder, og her ligger alt til rette for en trygg og god oppvekst med nok av plass til å boltre seg på.

**Adkomst**
Fra Heimdal sentrum følg Ringvålveien mot Lundåsen. Ta til venstre mot Kattem og til høyre inn Tunnelvegen. Boligfeltet kommer på høyre side. Følg veien innover og ned i feltet og forbi barnehagen. Følg veien videre ned til enden av feltet.

Det vil bli skiltet ekstra i regi av Eiendomsmegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Byggemåte**
Bygningen, som er et rekkehus oppført i 2021, er på 2 etasjer over felles parkeringskjeller.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskiller er oppført i tre, over støpt plate på mark.
Utvendige fasader er kledd med stående kledning og fasadeplater.
Saltaket er tekket med taksteinformede metallplater.
Vinduer med 2-lags isolerglass.

**Hvitevarer og tilbehør**
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen.  En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 97 boenheter og p-kjeller i Johan Arnt Høiseths veg 1-97 datert 11.02.2022.

**Oppvarming**
Elektrisitet og vedovn.

**Energimerking**
Energikarakter B og oppvarmingskarakter Oransje.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

**Internett- og tv-leverandør**
Kollektiv kommunikasjonspakke er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

**Radon**
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

**Regulering**
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i følge kommuneplanens arealdel 2012.2024 (21.3.2013).

Eiendommen ligger i et regulert område til planid r20130031 og plannavn Lund Østre Trinn 2 (18.6.2015) med reguleringsformål boligbebyggelse og kjøreveg.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

**Skattemessig formuesverdi**
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 267 669,- for 2023
Sekundærverdi kr 5 070 677,-.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**Budgivning**
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger.

**Eier**
Ken Robin Sivertsvik og Helle Strøm Iversen

**Heftelser og servitutter**
Seksjonering
Dagboknr.: 676581
Dato: 20.04.2018
SNR: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 126 / 10359

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 879130
Dato: 24.09.2015
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1408438
Dato: 15.12.2017
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bruksrett
Dagboknr.: 1408438
Dato: 15.12.2017
Gjelder lekeplass og grøntareal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1408438
Dato: 15.12.2017
Bestemmele om adkomst til parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vannledning
Dagboknr.: 1408438
Dato: 15.12.2017
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledning
Dagboknr.: 1408438
Dato: 15.12.2017
Bestemmelse om teknisk anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
Utdrag fra Sameiet Høiseth Hage regnskap 2023:
Sum inntekter: 2.476.008
Sum kostnader: 2.286.521
Driftsresultat: 189.487
Årsresultat: 246.348

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).
Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst den 28-01-2025.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).
TG3:
- Innvendig - Pipe og ildsted

TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker  kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Vedlegg**
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 26.01.2024
- Tilstandsrapport datert 03.02.24
- Energiattest
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Planoversikt
- Ferdigattest
- Byggegodkjente tegninger
- Kartutsnitt
- Boliginfo
- Vedtatt budsjett
- Ordensregler
- Vedtekter
- Tinglyst erklæring datert 24.09.15
- Seksjonsbegjæring datert 16.04.18

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

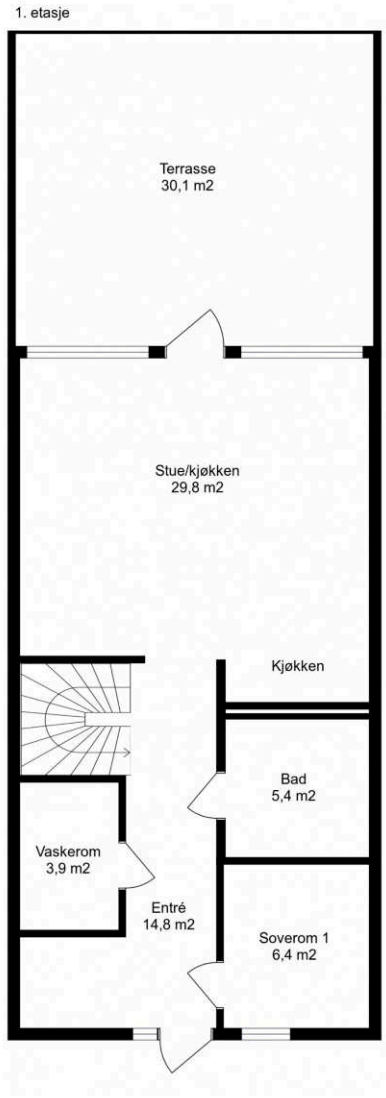
**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 482 72 235
E-post: kjetil.sandmo@em1.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


23
22
21

# Plantegning

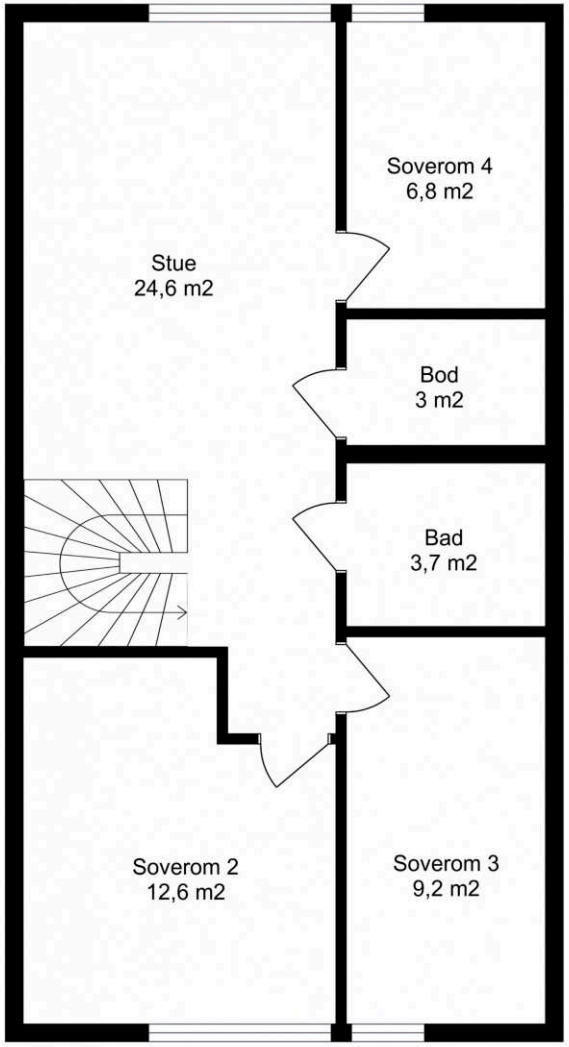



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

2. etasje




FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*






96
















Whirlpool
LG
ThinQ














HENRIK


















HENRIK


Sone

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL

TRONDHEIM kommune

gnr. 177, bnr. 823, snr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 126 m²**



**Befaringsdato:** 28.01.2025 **Rapportdato:** 05.02.2025 **Oppdragsnr.:** 22062-1292 **Referansenummer:** SO1594

**Autorisert foretak:** Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Christian Mæhlum **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Fyksen Takst AS

FYKSEN TAKST

**Rapportansvarlig**

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.





Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 823
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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.




**TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.




**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.




**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.




**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.


Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

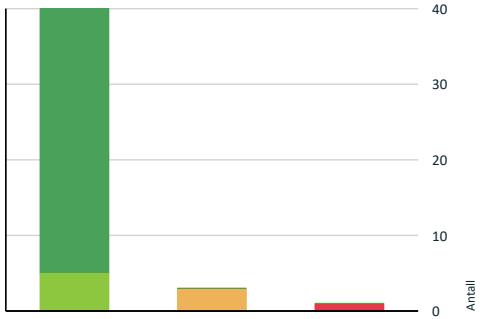


Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 823
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

**Rekkehus**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Innvendig > Pipe og ildsted - 2** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
2021

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 0 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen består av taksteinformede metallplater fra byggeår. Taket er ikke tilgjengelig for kontroll og var snødekt på befaringsdagen. Vurderingen er basert på alder.
Nærmere undersøkelser når taket er snøfritt anbefales.

### TG 0 Nedløp og beslag

Utvendige beslag består av lakkert metall fra byggeår.
Beslag på takflate ble kun visuelt kontrollert fra bakkenivå pga manglende adkomst og snødekte flater.
Vurderingen er basert på alder. Nærmere undersøkelser når taket er snøfritt anbefales.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning og fasadeplater fra byggeår. Det registreres synlig lufting og musebånd bak kledningen mot nord, ved kontroll på
tilfeldig valgte plasser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er liten lufting bak kledningen mot sør. Evt. fukt som kommer inn bak kledning vil derfor bruke lang tid på å tørke ut.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

### TG 0 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppført av W-takstoler i tre fra byggeår. Kaldloftet er tilgjengelig for kontroll via loftsluke. Kaldloftet ble kontrollert fra område ved takluke da det ikke er gangbart gulv. Det er undertak av diffunsjonsåpne trefiberplater fra byggeår.

### TG 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

### TG 1 Dører

Malt ytterdør og malt balkongdør i tre fra byggeår.

### TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er fra byggeår og er oppført som en trekonstruksjon anlagt på terrenget. Underliggende oppbygning og fundamentering lot seg ikke kontrollere. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av malt tre.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater er fra byggeår og består av flis og
parkett på gulv, malt panel og malte flater på vegger, malte plater i himling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2 etasje og støpt plate på mark i 1 etasje fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

### TG 0 Radon

Bygget må være utført med radonsperre mtp. gjeldene forskriftskrav når bygget ble byggesøkt. Bygget har fått ferdigattest som betinger at utførende har erklært at forskriftens krav til radon er ivaretatt.

### TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har vedovn i stuen i 2 etasje fra byggeår.

### TG 3 Pipe og ildsted - 2

Boligen har stålpipe fra byggeår.



Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 823
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

I følge eier foreligger det fyringsforbud for hele sameiet
da røyk fra pipene trekker inn i luftinntaket til ventilasjonssystemet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

I følge selger har utbygger sendt inn forslag på løsning til Trondheim kommune. Dersom forslaget godkjennes må evt tiltak utbedres av utbygger.
Kostnadsestimat er ikke satt da evt løsning må gjøres i samråd med Trondheim kommune og det lokale feiervesen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

### TG 0 Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger, plater i himling.

1. ETASJE > BAD

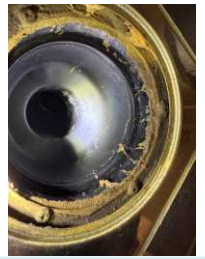
### TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen. Membran/mansjett med udokumentert utførelse er klemt til sluket med klemring.



1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med 2 stk. glassdører og dusjgarnityr montert på vegg.
Veggmontert WC.
Baderomsinnredning: Servantplate montert på underskap og speil.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Avløpet på servanten er nesten tett.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rens av avløpsrør på servanten anbefales.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på soverom 1 uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

# Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Overflater vegger og himling**

Sokkelflis og malte flater på vegger, plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det registreres ca 21 mm fall fra gulv ved dør til sluk.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulvet. Membran/mansjett med udokumentert utførelse er klemt til sluket med klemring.



1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Sanitærutstyr og innredning**

Benkeplate med vaskekar, kran og avløp for vaskemaskin, rørfordelingsskap, sikringsskap og varmtvannsbereder.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt ved trappa uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

2. ETASJE > BAD

**TG 0 Overflater vegger og himling**

Flis på vegger, plater i himling.

2. ETASJE > BAD

**TG 0 Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

**TG 0 Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i under badekaret. Membran mansjett med udokumentert utførelse. Ned mot sluk er det påført flislim og evt membran er skjult. Det forutsettes at membran/slukmansjett er klemt til sluket med klemring, dette for å sikre en tett overgang mellom gulv og sluk.



2. ETASJE > BAD

**TG 0 Sanitærutstyr og innredning**



Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 823
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Tilstandsrapport

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg.
Veggmontert WC. Badekar.
Baderomsinnredning: Servantplate på underskap og speil.

2. ETASJE > BAD

**TG 0 Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

2. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt på soverom 3 uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plane fronter og heltre benkeplater.
Ventilator.
Integrert platetopp, stekeovn, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

**TG 0 Avtrekk**

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 0 Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på vaskerommet. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår

**TG 0 Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

**TG 0 Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert i boden.
Eier opplyser at det ble skiftet filter sommeren 2024.

**TG 0 Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er montert på vaskerommet. Overløp er ført til avløp. Tanken har fast eltilkobling.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**TG 0 Elektrisk anlegg**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet er plassert på vaskerommet og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2021**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**Samsvarserklæring fra byggeår, montering av lys over inngangsdør og montering av lampe over trappa er fremvist.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår og boligen er oppført med støpt plate på mark.
Det forutsettes at boligen er bygd på drenerende masser og med utvendig fuktsperre på grunnmur/mot grunn. Drenering ligger under bakkenivå og er ikke mulig å kontrollere, vurderinger er derfor basert på alder.

### TG 0 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført over en ringmur av ukjent type fra byggeår. Muren er i hovedsak skjult bak kledning og terrasser.
Vurderingen er basert på alder.

### TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et tilnærmet flatt område. Det er slak helling fra inngangspartiet. Terrenget på baksiden er skjult bak terrassen.

### TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vannrør og avløpsledninger er fra byggeår.
Private vannrør og avløpsledninger er tilkoblet offentlig nett.
Rørmateriale på utvendige vannrør og avløpsledninger er trolig av plast basert på dagens byggeskikk.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

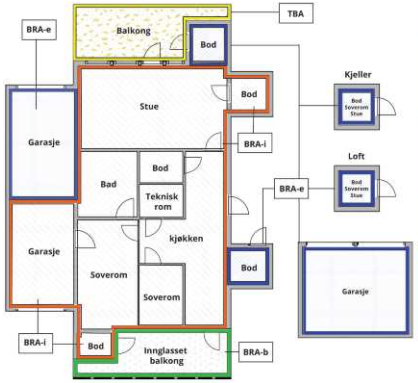
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.




Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Rekkehus

Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 63 | | | 63 | 30 |
| 2. Etasje | 63 | | | 63 | |
| Kjeller | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **126** | **6** | | | **30** |
| **SUM BRA** | **132** | | | | |

Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré , Bad , Vaskerom , Soverom 1, Gang , Stue/kjøkken | | |
| 2. Etasje | Bad , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:*

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Montering av pipe og lampe over trappa i 2022.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*



Johan Arnt Høiseths veg 23 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 823
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| **Dato** | **Til stede** | **Rolle** |
|---|---|---|
| 28.1.2025 | Hans Christian Mæhlum | Takstingeniør |
| | Helle Strøm Iversen | Kunde |

## Matrikkeldata

| **Kommune** | **gnr.** | **bnr.** | **fnr.** | **snr.** | **Areal** | **Kilde** | **Eieforhold** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5001 TRONDHEIM | 177 | 823 | | 23 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Johan Arnt Høiseths veg 23

**Hjemmelshaver**
Iversen Helle Strøm, Sivertsvik Ken Robin

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| **Beskrivelse** | **Dato** | **Kommentar** | **Status** | **Sider** | **Vedlagt** |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | | | Gjennomgått | | Nei |
| Plantegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 29.01.2025 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Fra Infoland | 29.01.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Standardbeskrivelse | | | Gjennomgått | | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

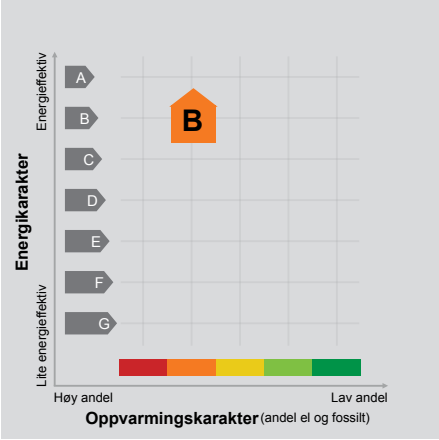
Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Johan Arnt Høiseths veg 23 |
| Postnummer | 7089 |
| Sted | HEIMDAL |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 177 |
| Bruksnummer | 823 |
| Seksjonsnummer | 23 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300599849 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-74842 |
| Dato | 03.02.2025 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Tidsstyring av panelovner**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 126 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

## Tiltak utendørs

### 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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







# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Helle Strøm Iversen

Ken Robin Sivertsvik

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Johan Arnt Høiseths Veg 23
7089 Heimdal

5001-177/823/0/23



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Villaservice
   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av pipe

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** Villaservice AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av pipe

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   **Firmanavn:** DF Elektro As
   **Beskrivelse av arbeidet:** Montering av lampe i trappeoppgang.

# Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Ja**

Midlertidig fyringsforbud for alle enheter.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



# Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Dokumentnr.: BYGG-20/85632-38

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 185 Sentrum
0102 OSLO

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Gunnar Drage | BYGG-20/85632<br>oppgis ved alle henvendelser | Marthe Disen | 11.02.2022 |

**Johan Arnt Høiseths veg 1-97, ferdigattest for oppføring av 97 boenheter og p-kjeller**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 177/823/0/0, 177/852/0/0, 177/853/0/0, 177/854/0/0, 177/855/0/0, 177/856/0/0, 177/857/0/0, 177/858/0/0 |
| Ansvarlig søker: | WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM |
| Tiltakshaver: | VILLASERVICE B13-B14 AS |

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: VILLASERVICE B13-B14 AS


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Organisasjonsnummer.: |
|---|---|---|---|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500 | NO 989 091 565 |

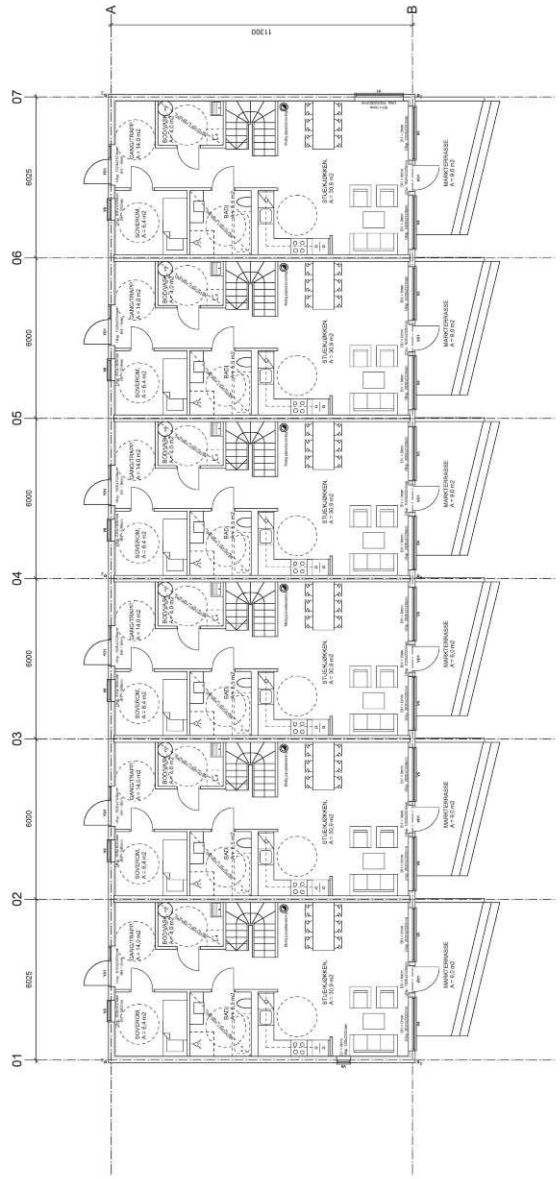
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

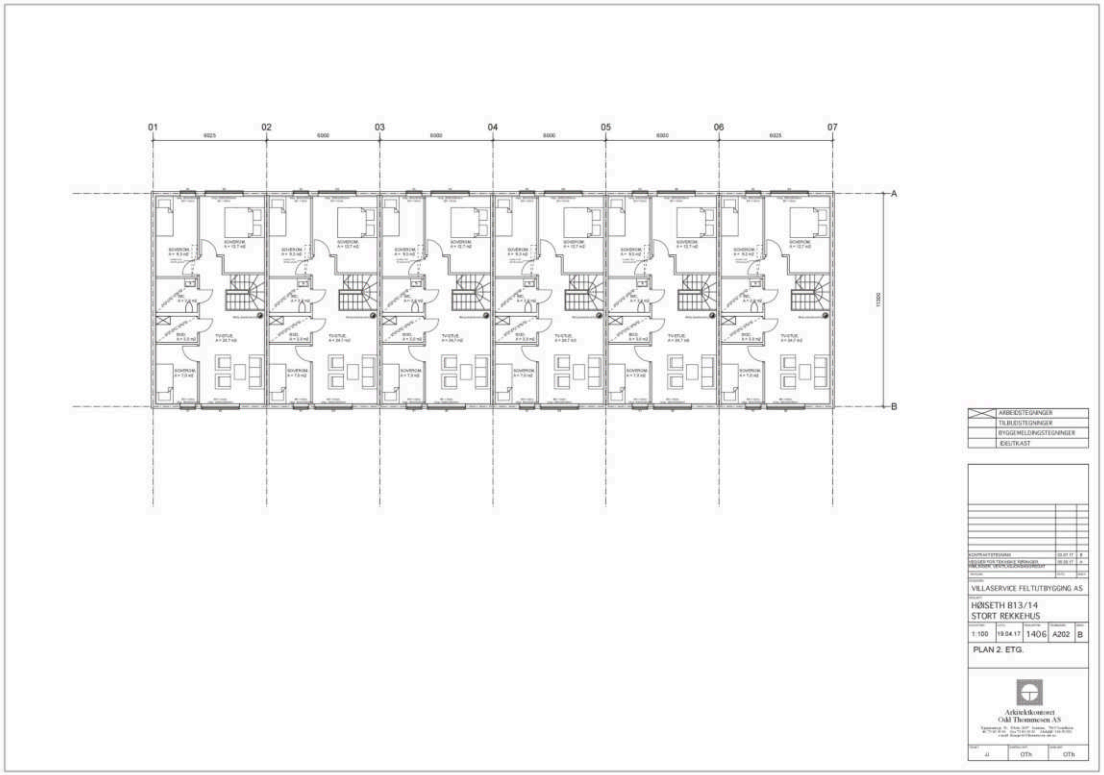



ARBEIDSTEGNINGER
TILBUDSTEGNINGER
BYGGESØKNINGSTEGNINGER
EBUTIKAST

VILLASERVICE FELTUTBYGGING AS
HØISETH B13/14
STORT REKKEHUS
1:100 | 19.04.17 | 1406 | A201 | B
PLAN 1. ETG.

Arkitektkontoret
OLAV THOMMESSEN AS






# TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av Lund Østre, trinn 2
**Reguleringsbestemmelser**

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 21.5.2015

## § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS datert 4.4.2014, senest endret 10.4.2015.

## § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B01-15)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (o_KV1, o_KV3, f_KV2, 4 og 5)
- Fortau/gang- og sykkelveg/gangforbindelse (o_F1 og 2, f_F3-5, o_GS1-3, f_gf1 og 2)
- Annen veggrunn, grøntareal (o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_K1 og 2)
- Parkering (f_P01a og b, f_P02-6)
- Pumpestasjon (o_PS)
- Containerterminal/ returpunkt (o_A01)

Grønnstruktur
- Grønnstruktur (f_G01-12)
- Turveg (o_TV)

Landbruks- natur- og friluftsområder
- Landbruksformål (L01)

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal følge detaljert og kotesatt plan for hele delfeltet, samt feltets tilhørende uteoppholdsareal, i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, tilpasning til nabofelt, veger, bilparkering, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal og offentlig gang- og sykkelveg.

### *3.2 Avfallshåndtering*

Ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Felt B01-10 og B14-15 skal ha maksimum 50 meters gangavstand til nærmeste innkast. Felt B11, B12 og B13 skal ha

maksimum 100 meters gangavstand til nærmeste innkast.

*3.3 Vann- og avløpsplan*
Sammen med søknad om tillatelse til bygging av nye boliger skal det foreligge vann- og avløpsplan som viser helhetsløsning for området.

*3.4 Beregning av BRA/ byggegrenser*
Parkeringsareal for bil og sykkel og sportsboder helt eller delvis under terreng, samt kjellerareal som ikke inneholder hovedfunksjon, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Areal helt under terreng tillates å overskride regulerte byggegrenser.

*§ 3.5 Tilgjengelighet og universell utforming.*
Sandlekeplasser skal i hovedtrekk opparbeides som vist på Temaplan nærlekeplasser, og skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

*§3.6 Leilighetsfordeling og utforming*
Planområdet skal inneholde minimum 400 og maksimum 465 boenheter totalt.
Ved trinnvis utbygging skal det redegjøres for hvordan krav til tetthet og boligsammensetning kan ivaretas ved senere søknad om tiltak.

Minimum 25 % av boenhetene skal være 4-roms eller større. Maksimalt 25 % kan være to-roms. I områdene B01-04 kan det være 25 % ettroms leiligheter.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankart. Bebyggelsens gesims- og mønehøyder skal ikke overstige de kotehøyder som er vist på plankartet eller satt i bestemmelser. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims, og areal på maksimalt 5 % av takflaten.

Det tillates ikke eksponerte parkeringssokler med unntak av mindre deler i tilknytning til innkjøring til parkeringsanlegg.

*§3.7 Utearealer*
Felles grønnstruktur, unntatt f_G09 og f_G10 kan medregnes i uteromregnskap. Felles grønnstruktur ivaretar alt krav til felles utearealer i planen iht. Trondheim kommunes uteromsnorm.

Felles uterom skal opparbeides med variasjon i aktivitetstilbud og med høy kvalitet i materialbruk. f_G01 og f_G02 skal opparbeides som et sammenhengende parkdrag og aktivitetsområde.

Småbarnslekeplasser skal i hovedtrekk lokaliseres som vist på Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014, og opparbeides som lekeareal tilpasset mindre barn med sitteplass for voksne.

*§3.8 Adkomst*
Antall tillatte avkjøringer er vist med piler i plankartet. Eksakt plassering avklares i byggesak.

*§3.9 Parkering*
Parkering skal dekkes på egen tomt etter gjeldende parkeringsnorm.
For boliger med P-rom under 40 m2 kan det regnes 0,3 P-plass/ boenhet.





Innenfor områdene B01-B09, B13 og B14 tillates ikke parkering over bakken med unntak av HC-parkering.

*§3.10 Fellesarealer*
Alle fellesarealer er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

*§3.11 Tilgjengelighet i småhusområder*
For feltene B10-B15 samlet skal min. 30 % av småhus ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet.

## § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

*§4.1 Boligfelt B01*
Innenfor felt B01 tillates terrassehus/leilighetsbygg. Maks kotehøyde c1 mot nord, og c2 mot sør, er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1.
Maks BRA skal ikke overstige 3350 m2.

*§4.2 Boligfelt B02 og B03*
Innenfor felt B02 og B03 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. 50 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1 og 50 % av BYA inntil gesimshøyde c2.
Maks BRA for felt B02 skal ikke overstige 3150 m2.
Maks BRA for felt B03 skal ikke overstige 3500 m2.

*§4.3 Boligfelt B04*
Innenfor felt B04 tillates leilighetsbygg. Bygget skal oppføres som minimum to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #1 i plankart inntil angitt kotehøyde. For leiligheter med p-rom inntil 50 m2 regnes parkering med 0,3 p-plass/ boenhet.
Maks BRA skal ikke overstige 5800 m2.

*§4.4 Boligfelt B05*
Innenfor felt B05 tillates terrassehus/ leilighetsbygg. Maks kotehøyder er påført plankart. Inntil 50 % av BYA kan oppføres til høyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 2600 m2. Innenfor B05 skal det opparbeides gangforbindelse som knytter sammen f_G08 og f_G07.

*§4.5 Boligfelt B06*
Innenfor felt B06 tillates leilighetsbygg. Maks kotehøyde er påført plankart. Bygget skal oppføres som to volum med min. 6,0 m avstand, eller som ett hovedvolum med minimum 6,0 m bred splitt i minst to etasjer. Splitt legges innenfor bestemmelsesgrense #2 i plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 4000 m2.

*§4.6 Boligfelt B07*
Innenfor felt B07 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1800 m2.

*§4.7 Boligfelt B08*
Innenfor felt B08 tillates leilighetsbygg / rekkehus. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 1500 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

*§4.8 Boligfelt B09*
Innenfor felt B09 kan det oppføres leilighetsbygg/ terrasseblokk. Maks kotehøyde er påført plankart. Inntil 40 % av BYA kan oppføres inntil gesimshøyde c1. Størst høyde skal legges mot nord.
Maks BRA skal ikke overstige 3300 m2.
Innenfor B08 eller B09 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_F5 og o_F2.

*§4.9 Boligfelt B10*
Innenfor felt B10 kan det oppføres boligbygg. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 900 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.10 Boligfelt B11/ 12*
Innenfor felt B11 og 12 kan det etableres rekkehus og eneboliger. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA for felt B11 skal ikke overstige 2500 m2.
Maks BRA for felt B12 skal ikke overstige 2200 m2.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.11 Boligfelt B13/ B14*
Innenfor felt B13/14 tillates rekkehus. Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer i tillegg til sokkel/kjeller.
Maks BRA skal ikke overstige 11 400 m2.
Internveg for atkomst på bakkeplan skal opparbeides med 2,5 m dekkebredde + 2x0,25 m skulder.
Innenfor B13 skal det opparbeides gangforbindelse mellom f_KV4 og f_G11.

*§4.12 Boligfelt B15*
Innenfor området tillates oppført eneboliger/ rekkehus/ tomannsboliger i to etasjer i tillegg til sokkel/ kjeller.
Samlet BRA innenfor felt B15 skal ikke overstige 1750 $m^2$ inkludert kjeller.
Parkering innenfor feltet skal samles for flere av boligene.

*§4.13 Containerterminal, o_A01*
Innenfor området tillates oppført avfallsanlegg og nettstasjon.
Det tillates boliger over stasjonært avfallsug. Maks kotehøyde er påført plankart.
Maks BRA skal ikke overstige 600 m2.

## §5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

*§5.1 Offentlig trafikkareal*
Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med tekniske planer godkjent av kommunen. Dette gjelder samleveg o_KV1, bussholdeplass og tilknytning til bussholdeplass med fortau/ gang- og sykkelveg, o_K1, o_K2, o_GS1, o_GS2, o_GS3 og o_TV. o_KV1 skal etableres med fartsreduserende tiltak fram til kryss mot Tunellvegen.

*§5.2 Felles parkering*
Felles parkering f_P01-P06 er felles for alle boliger innenfor planområdet.







*§5.3 Terminal stasjonært avfallsug*
Terminal skal etableres innenfor o_A01.

*§5.4 Returpunkt*
Returpunkt skal lokaliseres innenfor o_A01-o_A03.

*§5.5 Pumpestasjon*
Pumpestasjon tillates etablert innen o_PS.

*§5.6 Gangforbindelser*
f_gf1 skal opparbeides som vist på plankart. Forbindelsen er unntatt krav til tilgjengelighet.
f_gf2 skal opparbeides som torg/ møteplass. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

*§5.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering.*
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

## §6 GRØNNSTRUKTUR
Innen f_G01 skal det opparbeides kvartalslekeplass på min 800 m2. Arealet skal utformes med tanke på lek for store barn i skolealder, med sittegrupper, lekeapparater og andre elementer for robust lek. Det skal opparbeides anlegg for allsidig ballspill. Dekkematerialer, møblering og beplantning skal ha høy kvalitet.

Innen f_G01 skal det opparbeides gangforbindelse fra kvartalslekeplass til f_KV4. Forbindelse skal opparbeides som kjørbar atkomst til pumpestasjon.

Innen f_G03, G04 skal det anlegges offentlig turveg o_TV med dekkebredde 2,5 m. Turveg er unntatt krav til tilgjengelighet.

Innen f_G07 skal det opparbeides sti fra f_G01 til o_KV1.

Innen f_G09 skal edellauvskog bevares.

Innen f_G11 skal det opparbeides sti fra o_KV3 til f_G10a.

Innen f_G10 og G12 skal eksisterende vegetasjon bevares. Det skal etableres vegetasjon for skjerming av vilttrekk.

## §7 LANDBRUKS, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER
Det skal ikke gjøres tiltak som hindrer landbruksdrift på området.

## §8 HENSYNSSONER
*8.1 Frisikt*
Innenfor frisiktsone skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg.

## § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

*§9.1 Utbyggingsrekkefølge*
Samleveg o_KV1, atkomstveg o_KV3, fortau o_F1, grønnstruktur f_G04, stasjonært avfallsug o_A01 skal ferdigstilles før første brukstillatelse innenfor planområdet kan gis. Grønnstruktur f_G03 med offentlig turveg skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B01, B02 og B03:
Atkomstveg f_KV2, fortau f_F3, gangforbindelse f_gf1 og f_gf2 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis. Grønnstruktur f_g08 og bussholdeplasser o_K1, o_K2 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B03:
Regulert støyskjerm ved Ringvålvegen skal ferdigstilles før første brukstillatelse innen B03 kan gis. Høyde på støyskjerm skal ikke overstige 1,4 m over tilliggende høyde på senterlinje Ringvålvegen. Ved søknad om rammetillatelse skal utforming av og eksakt høyde på støyskjerm samt støyforhold på fasader for B03 dokumenteres.

B05:
Grønnstruktur f_G07 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B06 og B07:
Grønnstruktur f_G05 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

B08, B09, B10, B11, B12, B13 og B14:
Atkomstveg f_KV4 og fortau o_F2, og f_F4 skal opparbeides før første brukstillatelse kan gis.

Atkomsveg f_KV5 og fortau f_F5 skal opparbeides før første brukstillatelse for B10, B11 og B12 kan gis.

Grønnstruktur f_G02 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis.

Grønnstruktur f_G01 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13 og B14.

Grønnstruktur f_G11 skal opparbeides før første ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.

Vegetasjon for skjerming av vilttrekk innen f_G10 og G12 skal være tilplantet før første brukstillatelse for bolig i felt B11, B12 og B13 kan gis.

*§9.2 Ny gang-og sykkelveg og skiløype til Tunellvegen*
Det skal opparbeides gang- og sykkelvegforbindelse mellom Tunellvegen og o_GS3. Traseen tillates unntatt krav til tilgjengelighet i stigningsforhold. Gang- og sykkelveg, inkludert o_GS3, skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B10, B11, B12, B13, B14 og B15.

Det skal klargjøres trasé for oppkjøring av skiløype mellom f_G11 og Tunnelveien. Traseen skal være ferdigstilt innen ferdigattest kan gis for boliger innen B13, B14 og B15.





*§9.3 Støy*
Støynivå på alle felles og private uteoppholdsareal inkludert balkonger/verandaer skal ikke overstige 55 dB. Boenheter med støynivå over 55dB på fasade skal være gjennomgående og ha en stille side. Boenheter innen B02 og B03 skal ha minimum ett soverom på stille side.

*§9.4 Anleggsperioden.*
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting for hvert delfelt. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt I Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet I arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets Retningslinjer for behandling av støy I arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For delfelt B03, B05 og B11 skal det redegjøres for hvordan edellauvskog i f_G09 beskyttes i anleggsperioden.

*§9.5 Matjord*
Matjord skal fjernes før bygging. Det skal redegjøres for videre bruk av matjorda.

*§9.6 Geoteknikk*
Rapport med detaljert geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Geoteknisk prosjektering skal tilfredsstille stabilitetskrav gitt i Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

*§9.7 Fordrøyning/ overvannshåndtering*
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter skal det foreligge godkjent teknisk plan for fordrøyning av overvann.

*§9.8 Skjerming mot vilttrekk*
Ved søknad om igangsetting for første bolig i felt B11, B12 eller B13 skal det vedlegges plan for hvordan vilttrekk skal skjermes med vegetasjon.

**Vedlegg til bestemmelser:**
Temaplan småbarnslekeplasser L10.04, datert 21.3.2014
Multiconsults rapport 413374-1-RIG-RAP-002, rev 01 datert 2.7.2014.

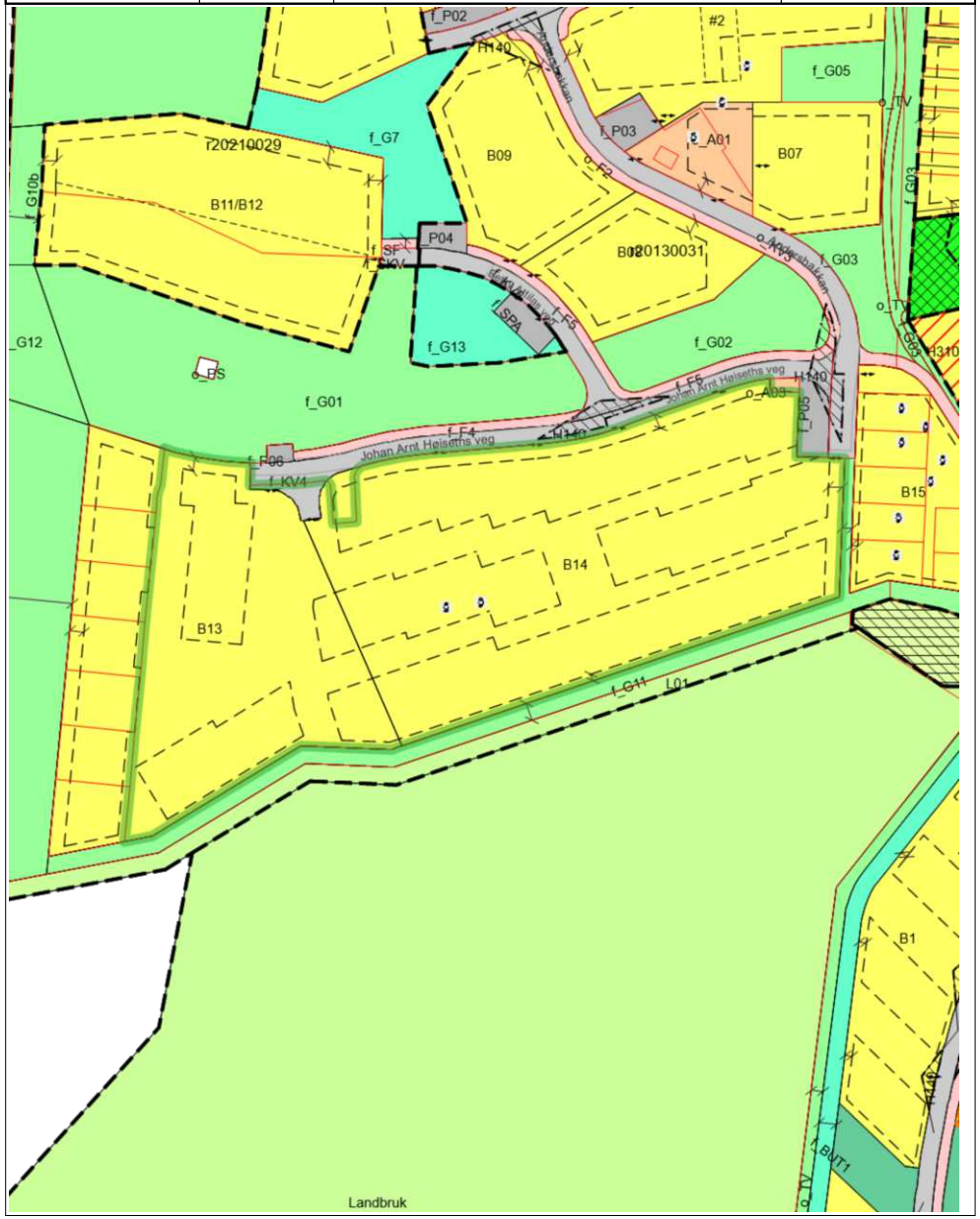
Oppstartsmøte 21.05.15
Saksnr. 75/15
Rita Ottervik

Trondheim

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 823 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Johan Arnt Høiseths veg 23<br>7089 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

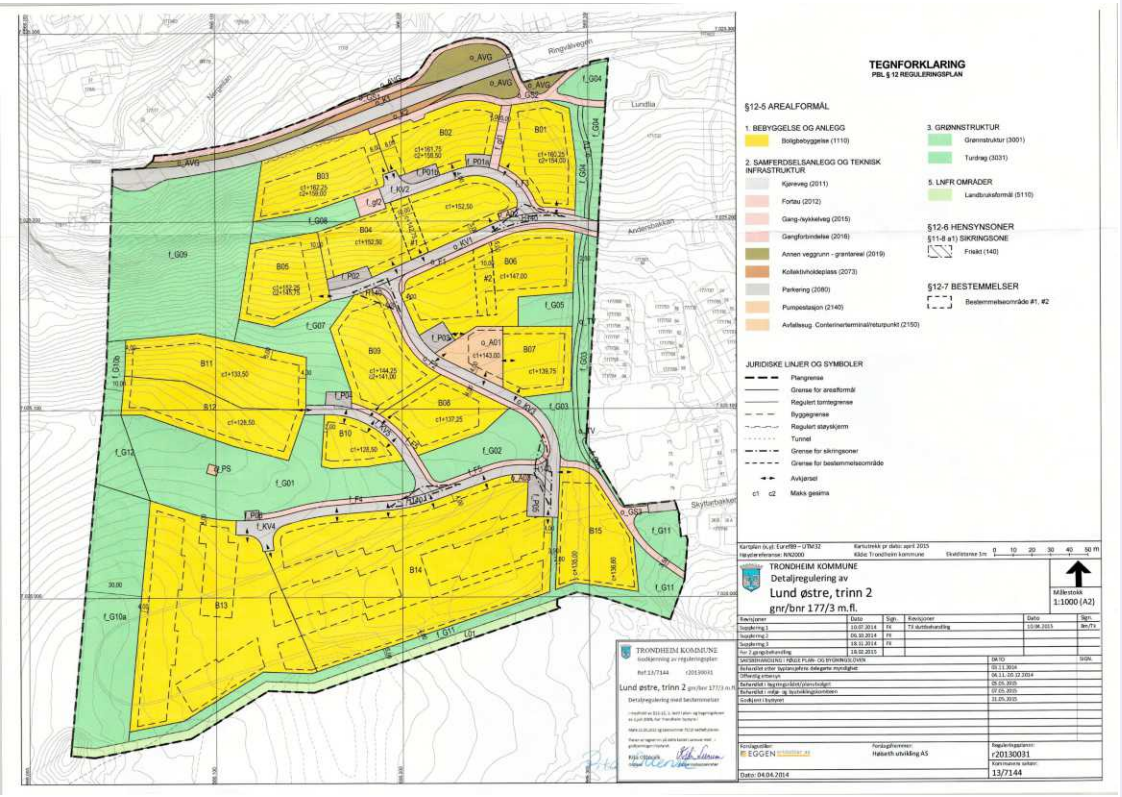
Målestokk
1:1500






## Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Rasfare
- Kjøreveg
- Friluftsområde
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Landbruksformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg




# Tegnforklaring

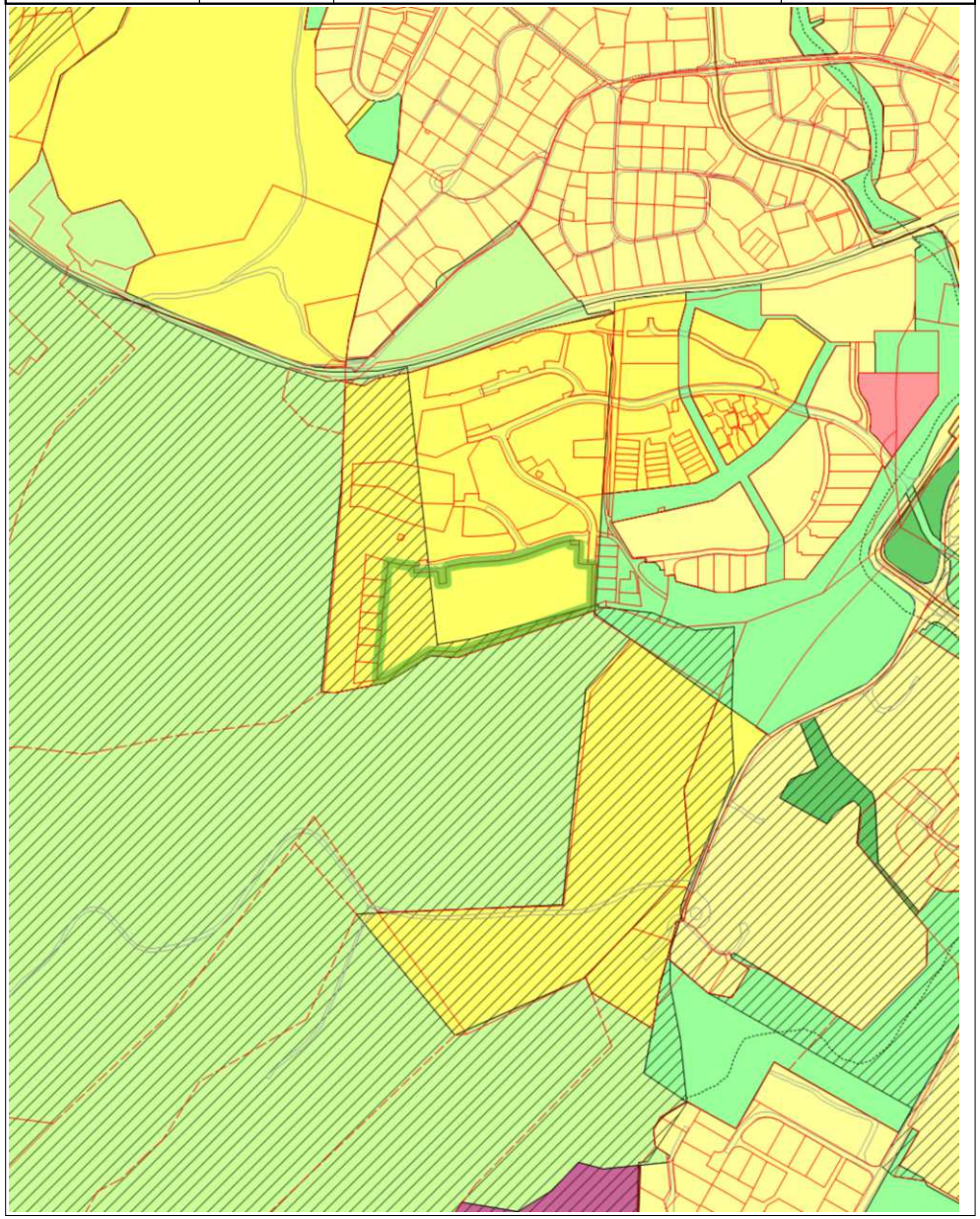
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Rasfare
- Kjøreveg
- Friluftsområde
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Ras- og skredfare
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Parkering
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Blå/grønnstruktur
- Turdrag
- Turveg
- Landbruksformål
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 823 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Johan Arnt Høiseths veg 23<br>7089 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000







## Tegnforklaring

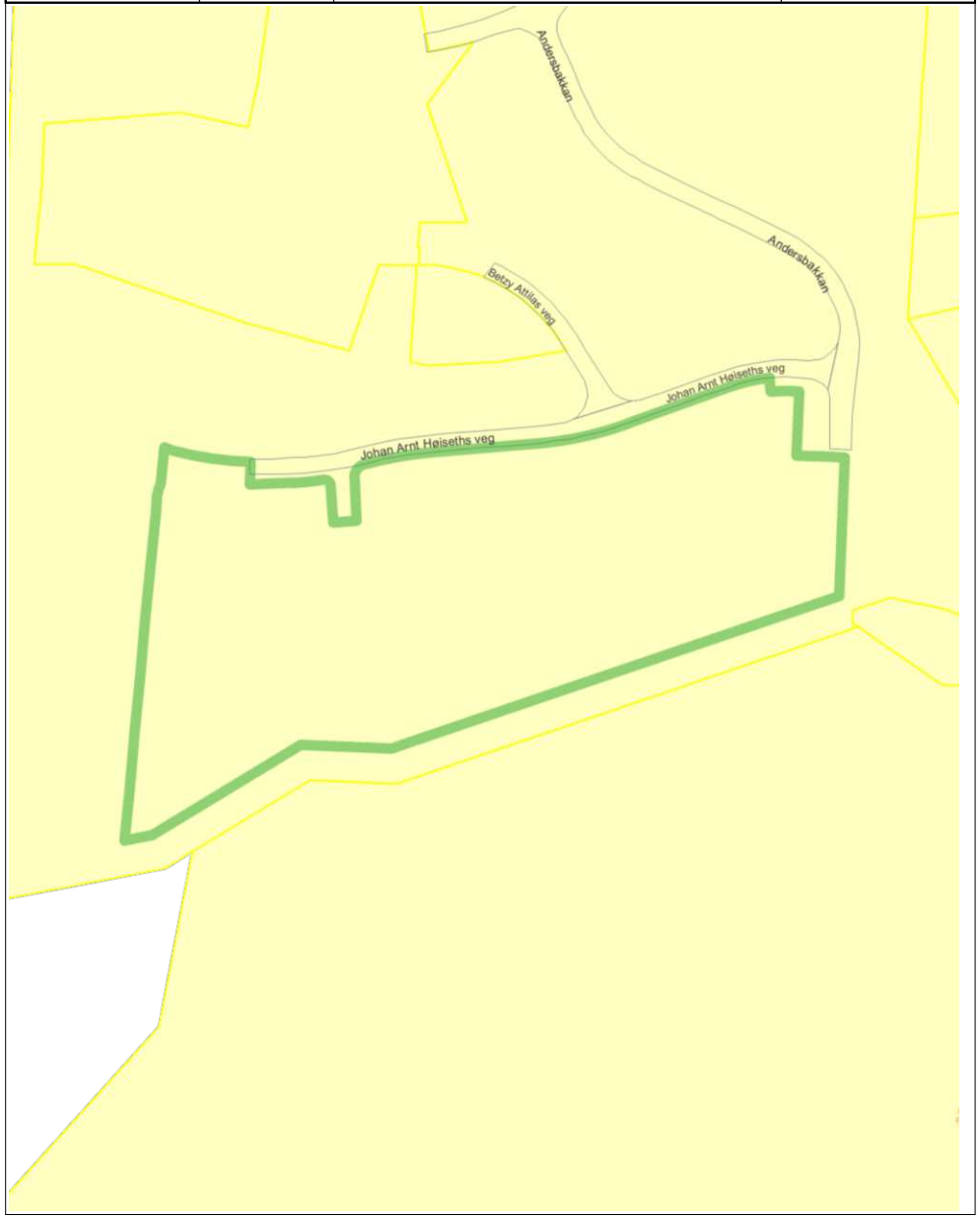
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Bevaring naturmiljø
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Bevaring kulturmiljø
- Grav- og urnelund - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 823 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Johan Arnt Høiseths veg 23<br>7089 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1500






## Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Kulturminnekartet

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 177 | Bnr: 823 | Fnr: 0 | Snr: 23 |
| Adresse: | Johan Arnt Høiseths veg 23<br>7089 HEIMDAL | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1500






## Tegnforklaring

- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- InfoAksomhet
- Bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Kanal og grøft
- ElvBekk
- Privatveg gatenavn .






Saks nr: 15/20097

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 879130 Tinglyst: 24.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

**Erklæring**

Den til enhver tids eier(e) av gnr 177 bnr 811-832 innenfor reg.plan 20130031 i Trondheim Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.
3. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20130031.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 1854/15 av 02.07.2015.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464.

Trondheim, 25/9-2015

**Hjemmelshaver til gnr 177 bnr 811-829, Anne Grethe Høiseth Gullikstad med fullmakt til Høiseth Utvikling as, orgnr.992 675 365**

v/ Per Erik Austberg

v/ Jørund Gullikstad

**Hjemmelshaver til gnr.177 bnr.830-832, Line Lund Hokstad og Børre Lund med fullmakt til 3-Bygg as, orgnr.988 586 404**

v/Per Erik Austberg

**Dokumentet returneres:**
**Trondheim kommune,**
**Kart- og oppmålingskontoret**
**Org.nr. 989 091 646**

**Saksnr: 17/34009**

## Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.177 bnr.823 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.177 bnr.852-858 rett til
   a) adkomst over sin eiendom for tilgang til egen eiendom.
   b) å benytte lekeplass og grøntareal
   c) adkomst og bruk av p-kjeller på anviste plasser

2. Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.177 bnr.823 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.177 bnr. 852-858 rett til å koble seg på våre felles VA ledninger, ha liggende og vedlikeholde disse. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger frem til påkobling offentlige anlegg, skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.177 bnr. 852-858 gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse 1 m. fra felles eiendomsgrense. Ved evt. senere endring av bygning vil det måtte hentes inn nye rettigheter. De gir også hverandre gjensidig rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bolig fra hverandres eiendommer (stige, lift, dreneringsarbeider mm).

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.
Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.

Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak FBR BU2 1477/17 i Trondheim kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune,
org.nr 969 999 544

Trondheim, 15.11.17.

Hjemmelshaver til gnr.177 bnr.823 samt bnr. 852-858 i Trondheim Kommune –
Anne Grethe Høiseth Gullikstad med fullmakt til
Villaservice B13-B14 as, orgnr.915 614 671

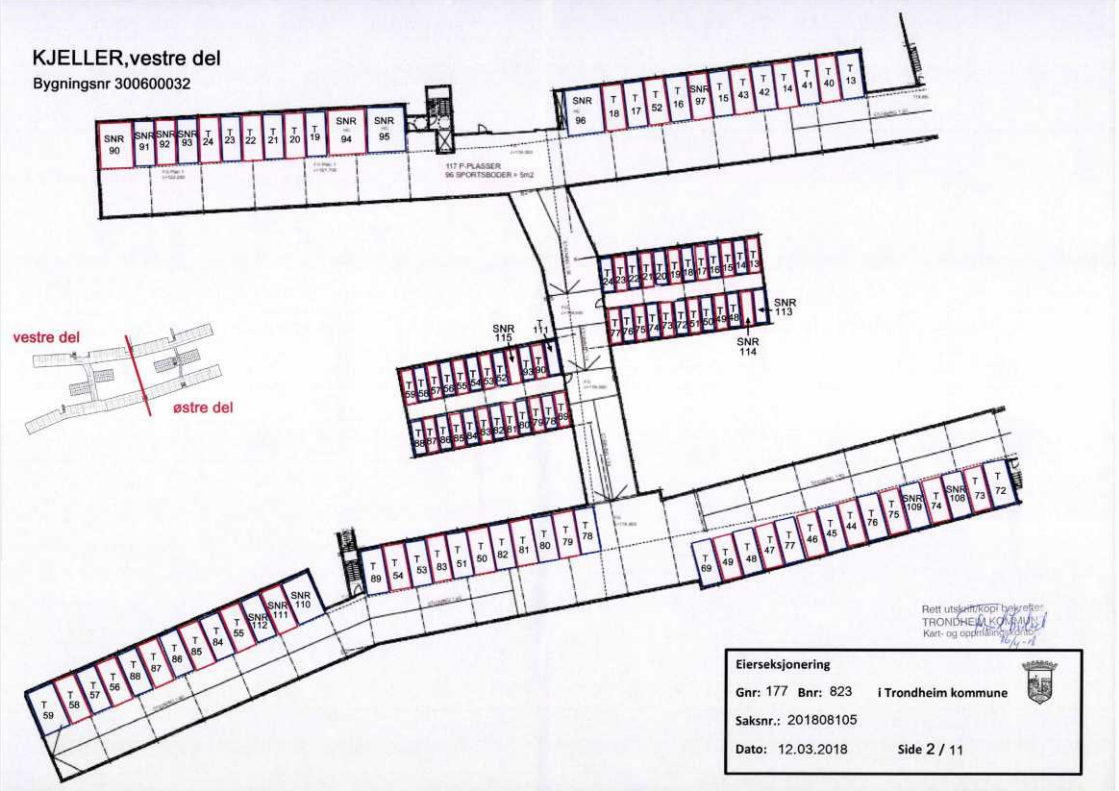
Odd E. Eriksen

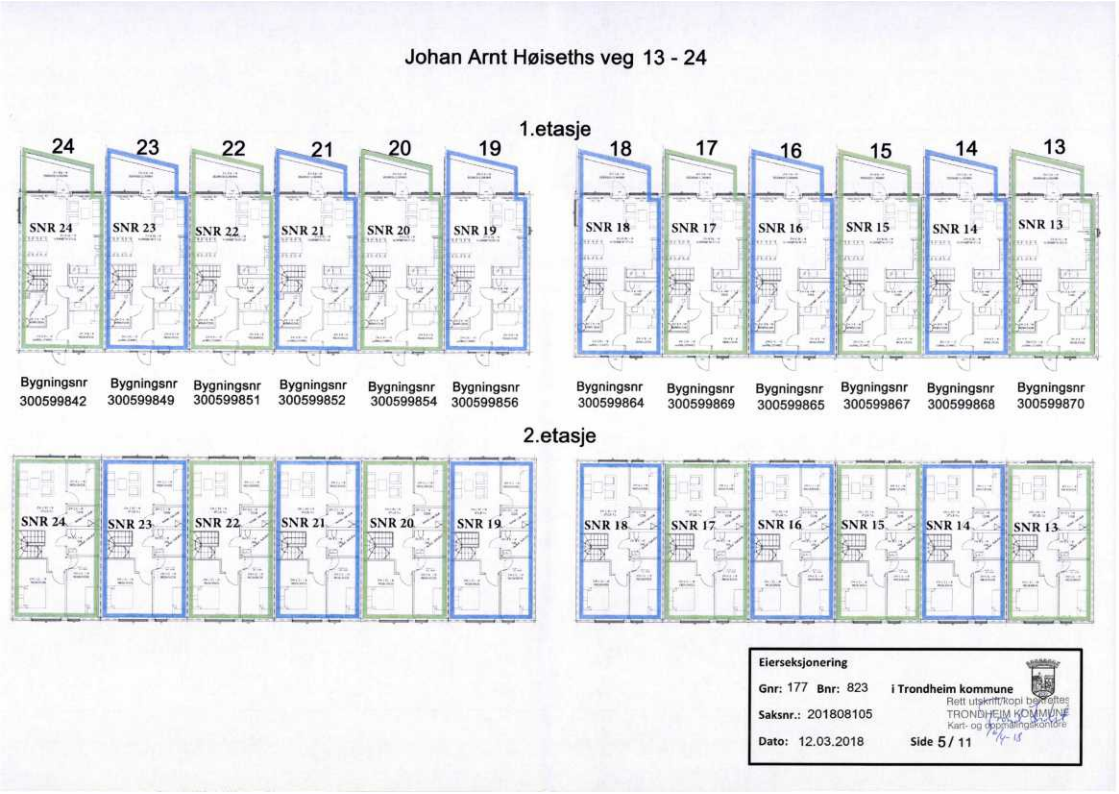
v/ ODD EINAR ERIKSEN

Doknr: 1408438 Tinglyst: 15.12.2017
STATENS KARTVERK

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTOR
23/11-17








## HUSORDENSREGLER FOR SAM EIET HØISETH HAGE

Vedtatt ved etablering 02. mai 2018

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

### BRUK AV FELLESOM RÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret og etter vedtak i sameiermøtet. (Fasadeendring).

### BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

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. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

**DYREHOLD**

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

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

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.

**OVERTREDELSER**

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 38.

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





**VEDTEKTER FOR HØISETH HAGE**

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 02. mai 2018,
revidert 06.04.2022, 15.03.2023 og 03.04.2024

**1. NAVN OG FORMÅL**

Sameiets navn er Høiseth Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 26 næringsseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Næringsseksjonene består 26 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. Fastsettelse av næringsseksjonens sameiebrøk bygger på en forholdsmessig andel. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177, bnr. 823 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**2. RÅDERETT**

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Dette gjelder også for næringsseksjonene. Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 PARKERING OG BODER

Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.
Enkelte boligseksjoner har ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.

Tildelingen av p-plass gjøres av utbygger ved overtakelse.

Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg. Eventuelt salg av p plass og/eller bod må foretas ved reseksjonering.
Salg av p-plasser og boder kan bare selges innad i sameiet eller til de 7 eneboliger på gnr. 177, bnr. 852-858.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til" parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Eventuell etablering av el uttak skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre.

2.3 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

Alle seksjoner disponerer egne utomhusarealer på sameiets fellesareal, gnr. 177 bnr 823 iht. vedlagte plan. I dette innebærer det rett til bruk og plikt til å vedlikeholde. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.
Disse hagearealer på bakkeplan som naturlig flukter den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder.
For det tilfellet at utvendige arealer ikke blir tilfredsstillende vedlikeholdt har styret rett til å engasjere vedlikehold for seksjonseiers regning etter at det er gitt forutgående skriftlig varsel med minimum 14 dagers frist til å utbedre. Arealet kan bare omdisponeres etter enighet med den enkelte rettighetshaver.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

**3. VELFORENING**

Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen LØV.

**4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE**

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved eierskifte av næringsseksjon parkering.
For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.
Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

**5. ORDENSREGLER**

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet kan gjennom årsmøtevedtak tildele styret kompetansen til å gjøre nødvendige endringer/presiseringer i husordensreglene. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt.
Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

**6. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.
Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører- og revisjonshonorar fordeles etter nytte som her vil si likt pr boligseksjon. Næringsseksjonene betaler andelsmessig kostnader for styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar.





Felleskostnader som er stykkprisfordelt er bl.a. tv/internett, renhold, velforeningskontingent.

Næringsseksjoner skal kun belastes for kostnader de har nytte av, herunder andel av heis, forsikring, strøm, drift og vedlikehold av parkeringskjeller. De kostnader som tilfaller parkeringskjeller fordeles likt etter antall parkeringsplasser. Kostnader knyttet til p-kjeller er blant annet vaktmester og renhold i p-kjeller, service av el-anlegg, nødlys, brannalarm, forsikring, driftsmateriell, heis, strøm i p-kjeller, avsetning til vedlikehold og andre kostnader som hører til. Næringsseksjonene skal ikke betale for drift og vedlikehold av arealer som kun kommer boligseksjonene til nytte. Dette gjelder bl.a. tv, internett, strøm, drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig tilknyttet boligene.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

**7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapt
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.
- Entrétak over inngangsparti

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

**8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL**

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

**9. STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - syv medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Valgkomité
Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to medlemmer. Valgkomitéens oppgaver er å komme med innstilling for årsmøtet til valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomitéens innstilling skal følge innkallingen til årsmøtet. Valgkomitéen skal i sitt arbeid strebe for at alle sameiets rekker og begge kjønn er representert i styret. Valgkomitéen innstilles av styret og velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år om gangen. Ved første gangs valg velges dog ett valgkomitémedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Valgkomitémedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være medlemmer

**10. STYRETS KOMPETANSE**

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. 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 representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.





**11. STYREMØTER**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

**12. ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

**13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET**

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

**14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
b) Valg av styremedlemmer
c) Valg av revisor
d) Valg av valgkomité
e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

**15.MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**16.ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON**
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.
Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**17.HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**
Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**18.FORRETNINGSFØRER**
Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

**19.REVISJON OG REGNSKAP**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

**20.FORSIKRING**
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre



bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

**21. BRANNSIKKERHET**
Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling og bruk av bålpanne kan bare skje uten urimelig plage for beboerne. Hver seksjonseier plikter å utvise generell aktsomhet og ha egnet slukkemiddel i umiddelbar nærhet. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

**22.TAUSHETSPLIKT**
Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

**23.MISLIGHOLD**
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg 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 dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

**24.FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**
**SAMEIET HØISETH HAGE**

**Tid: 03.04.2024 – Kl. 19.00**
**Sted: Kattem Barneskole**

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

**1) Konstituering**
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

**2) Årsregnskap for 2023**
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2024

Styrets innstilling: Etter at styreleder meldte at hun ikke ville stille til gjenvalg på årsmøtet har styremedlemmene tatt en prat med valgkomitéen og bedt styreleder om å fortsette. Grunnet personlige kapasitetsutfordringer innebærer dette at styreleder må gi avkall på andre inntektsbringende verv. Styreleder aksepterte å fortsette i styreledervervet inntil advokatsaken mot utbygger er lukket og var enig i at det er en fordel at kontinuiteten i styreledervervet ivaretas i og med at hun har kjennskap til historikk og korrespondanse med utbygger.

Styret vedtok at styreleder vil motta 80 000,- i samlet honorar for et ekstra år i vervet (hvor det ble vektlagt mislykkede forsøk på rekruttering for valgkomitéen og kostnaden ekstern innleie av styreleder ville innebære). Dette tilbudet aksepterte styreleder. Det bes dermed om at rammen for styrehonorar for regnskapsåret 2024 økes med kr. 30 000, - for å hensynta denne kostnaden. Fordelt på alle seksjonseiere vil det utgjøre kr. 28, - per mnd. i et år.

**3) Tilbud om brikkeavlesere på garasjedører**
På oppfordring av årsmøtet i 2022 har Styret nå innhentet priser for å skifte ut nøkkelboksene ved dørene ned i parkeringskjeller, med brikkeavlesere (lik de som er inn til bodareal). De brikkene beboerne har til bodarealene vil kunne kodes om slik at de også vil gå til avleserne ved dørene til parkeringskjelleren.





Samlet tilbud for 8 brikkeavlesere inkl. arbeid er på kr. 83 563,00. Vedlagt følger kostnadsoppsett, som viser hvordan dette påvirker den enkelte seksjon med to ulike fordelinger.

**4) Vedtektsendring – innmeldt av styret – 2/3 flertall**
a) Endring punkt 1. NAVN OG FORMÅL – slik at antall næringsseksjoner blir riktig.
Det er fremdeles noe uklart hvor mange næringsseksjoner det vil bli. Styret ber dermed om mandat til å oppdatere med riktig antall når det foreligger.
Endres fra:
«sameiets navn *er Høiseth Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 26 næringsseksjoner.»*
Endres til:
«sameiets navn *er Høiseth Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og xx næringsseksjoner.»*

b) Endring punkt. 2.2 PARKERING OG BODER – Slik at det ikke spesifiseres hvilke seksjoner som har tinglyst ekstra parkeringsplass og bod.
Endres fra:
*«Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.*
*Følgende boligseksjoner har ekstra p-plass i sameiets parkeringskjeller: snr. 9, snr. 66, snr. 67, snr. 69 og snr. 77.*
*Følgende seksjoner har tinglyst ekstra bod: snr. 77.*
*Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.»*
Endres til:
*«Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.*
*Enkelte boligseksjoner har ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.»*

**5) Vedtektsendring – innmeldt av utbygger – 2/3 flertall**
Det fremmes forslag om vedtektsendring vedrørende salg av p-plasser. pr. i dag er det 4 parkeringsplasser som ikke er solgt, og som leies ut med ujevne mellomrom til forskjellige andre på Høiseth-området. Det foreslås at vedtektene åpner for at andre beboere på Høiseth-området kan kjøpe parkeringsplasser i parkeringskjeller i sameiet Høiseth Hage. Dette vil gjøre at det blir faste brukere av alle parkeringsplassene og ikke utskiftning av brukere slik det er i dag. Dette vil også fremskynde prosessen med å selge alle plassene slik at utbygger får reseksjonert ferdig parkeringskjelleren.

**6) Valg – det skal velges**

| | |
|---|---|
| Styreleder for 2 år | På valg Trine Hammervold |
| Styremedlem for 2 år | På valg Mette Berg |
| Varamedlem for 1 år | På valg Ola Ivar Spakmo |

Varamedlem for 1 år På valg Tina Sørgjerd

Valgkomité for 1 år På valg Ken Robin Sivertsvik

Valgkomitéens innstilling til styret:
Valgkomitéen innstiller følgende kandidater på gjenvalg
Styreleder for 2 år - Trine Hammervold
Styremedlem for 2 år - Mette Berg
Varamedlem for 1 - Ola Ivar Spakmo
Varamedlem for 1 - Tina Sørgjerd

Styrets innstilling til valgkomité:
Styret har ikke mottatt forslag på nye medlemmer til valgkomitéen og innstiller Ken Robin Sivertsvik til gjenvalg for 1 år.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.
En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 25.03.2024
**SAMEIET HØISETH HAGE**
for styret



**SAMEIET HØISETH HAGE**

# Årsregnskap 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

SAMEIET HØISETH HAGE Org.nr. 920919383
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader drift | | 844 488 | 701 700 | 844 597 | 749 706 |
| Felleskostnader lik fordeling | | 205 056 | 259 767 | 205 525 | 265 331 |
| Felleskostnader etter nytte 2 | | 34 944 | 36 960 | 34 936 | 50 133 |
| Kabel TV | | 595 584 | 506 512 | 595 584 | 671 628 |
| Velforeningskontingent | | 130 296 | 124 956 | 130 296 | 130 208 |
| Parkering/Garasje | | 510 504 | 424 200 | 507 364 | 260 130 |
| Andre inntekter | 1 | 125 136 | 14 200 | 0 | 0 |
| Startkapital | | 30 000 | -10 000 | 0 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **2 476 008** | **2 058 295** | **2 318 302** | **2 127 136** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn/styrehonorar | 2 | 102 690 | 91 280 | 102 690 | 106 600 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | 314 382 | 304 642 | 263 800 | 314 300 |
| Forretningsførsel | 4 | 111 315 | 140 318 | 108 000 | 115 800 |
| Revisjon | 5 | 13 500 | 13 125 | 15 000 | 14 200 |
| Andre konsulenttjenester | | 10 000 | 0 | 0 | 0 |
| Velforeningskontingent | | 130 208 | 98 000 | 130 296 | 130 208 |
| Forsikring | | 376 265 | 354 403 | 392 500 | 385 100 |
| Strøm | | 184 275 | 139 924 | 150 000 | 185 100 |
| Renhold | | 49 320 | 44 325 | 46 000 | 49 600 |
| Vakthold/Alarm | | 6 045 | 16 546 | 7 800 | 5 800 |
| Kabel-TV | | 632 452 | 543 087 | 595 584 | 671 628 |
| Reparasjon/vedlikehold | 6 | 225 224 | 332 968 | 382 332 | 63 000 |
| Vedlikeholdsavsetning | 11 | 55 000 | 5 000 | 55 000 | 50 000 |
| Kontorkostnader | | 40 807 | 43 467 | 39 800 | 25 300 |
| Andre kostnader | 7 | 35 038 | 57 333 | 29 500 | 10 500 |
| **Sum kostnader** | | **2 286 521** | **2 184 418** | **2 318 302** | **2 127 136** |
| **Driftsresultat** | | **189 487** | **-126 124** | **0** | **0** |
| **Finansinntekter/kostnader** | | | | | |
| Renteinntekter | | 56 897 | 41 195 | 0 | 0 |
| Rentekostnader | | 35 | 4 227 | 0 | 0 |
| **Sum finans** | **8** | **56 862** | **36 969** | **0** | **0** |
| **Resultat** | **13** | **246 348** | **-89 155** | **0** | **0** |
| **Disponert:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | 246 348 | -89 155 | 0 | 0 |



*Dokumentet er elektronisk signert*



SAMEIET HØISETH HAGE

## Balanse 2023

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Kundefordringer | | 117 761 | 12 116 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 112 130 | 104 467 |
| **Sum fordringer** | **9** | **229 891** | **116 583** |
| **Sum Bankinnskudd, kontanter ol** | **10** | **596 346** | **361 046** |
| **Sum omløpsmidler** | | **826 237** | **477 629** |
| **Sum eiendeler** | | **826 237** | **477 629** |



*Dokumentet er elektronisk signert*

# PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
# SAMEIET HØISETH HAGE

**Tid: 03.04.2024 – Kl. 19.00**
**Sted: Kattem Barneskole**

Til stede fra styret: Trine Hammervold, Mette Berg, Inge Braa, Ola Ivar Spakmo

**1) Konstituering**
Til møteleder ble valgt: Trine Hammervold

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 20
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 21

Til sekretær ble valgt: Mette Berg

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Glan Moradi

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

**2) Årsregnskap for 2023**

**a) Godkjenning av regnskap**

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent.

**b) Gjennomgang av revisors beretning**
Denne ble gjennomgått

**c) Godkjenning av styrehonorar for 2024** (I tillegg kommer arbeidsgiveravgift)
Styrets innstilling: Etter at styreleder meldte at hun ikke ville stille til gjenvalg på årsmøtet har styremedlemmene tatt en prat med valgkomitéen og bedt styreleder om å fortsette. Grunnet personlige kapasitetsutfordringer innebærer dette at styreleder må gi avkall på andre inntektsbringende verv. Styreleder aksepterte å fortsette i styrelederververvet inntil advokatsaken mot utbygger er lukket og var enig i at det er en fordel at kontinuiteten i styrelederververvet ivaretas i og med at hun har kjennskap til historikk og korrespondanse med utbygger.

Styret vedtok at styreleder vil motta 80 000,- i samlet honorar for et ekstra år i vervet (hvor det ble vektlagt mislykkede forsøk på rekruttering for valgkomitéen og kostnaden ekstern innleie av styreleder ville innebære). Dette tilbudet aksepterte styreleder. Det bes dermed om at rammen for styrehonorar for regnskapsåret 2024 økes med kr. 30 000, - for å hensynta denne kostnaden. Fordelt på alle seksjonseiere vil det utgjøre kr. 28, - per mnd. i et år.



Vedtak: Styrehonorar for regnskapsåret 2024 ble godkjent

**3) Tilbud om brikkeavlesere på garasjedører**
På oppfordring av årsmøtet i 2022 har Styret nå innhentet priser for å skifte ut nøkkelboksene ved dørene ned i parkeringskjeller, med brikkeavlesere (lik de som er inn til bodareal). De brikkene beboerne har til bodarealene vil kunne kodes om slik at de også vil gå til avleserne ved dørene til parkeringskjelleren.
Samlet tilbud for 8 brikkeavlesere inkl. arbeid er på kr. 83 563,00. Vedlagt følger kostnadsoppsett, som viser hvordan dette påvirker den enkelte seksjon med to ulike fordelinger.

Vedtak: Kostnad i forbindelse med innkjøp av brikkeavlesere til garasjedør vedtas. Kostnader fordeles likt på alle seksjonseiere.

**4) Vedtektsendring – innmeldt av styret – 2/3 flertall**
a) Endring punkt 1. NAVN OG FORMÅL – slik at antall næringsseksjoner blir riktig.
Det er fremdeles noe uklart hvor mange næringsseksjoner det vil bli. Styret ber dermed om mandat til å oppdatere med riktig antall når det foreligger.
Endres fra:
«sameiets navn *er Høiseth Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 26 næringsseksjoner.»*
Endres til:
«sameiets navn *er Høiseth Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og xx næringsseksjoner.»*

Vedtak: Endring i punkt 1 NAVN OG FORMÅL vedtas

b) Endring punkt. 2.2 PARKERING OG BODER – Slik at det ikke spesifiseres hvilke seksjoner som har tinglyst ekstra parkeringsplass og bod.
Endres fra:
«*Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.*
*Følgende boligseksjoner har ekstra p-plass i sameiets parkeringskjeller: snr. 9, snr. 66, snr. 67, snr. 69 og snr. 77.*
*Følgende seksjoner har tinglyst ekstra bod: snr. 77.*
*Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.»*
Endres til:
*«Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.*
*Enkelte boligseksjoner har ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.»*

Vedtak: Endring i punkt 2 PARKERING OG BODER vedtas

**5) Vedtektsendring – innmeldt av utbygger – 2/3 flertall**
Det fremmes forslag om vedtektsendring vedrørende salg av p-plasser. pr. i dag er det 4 parkeringsplasser som ikke er solgt, og som leies ut med ujevne mellomrom til forskjellige andre på Høiseth-området. Det foreslås at vedtektene åpner for at andre

beboere på Høiseth-området kan kjøpe parkeringsplasser i parkeringskjeller i sameiet Høiseth Hage. Dette vil gjøre at det blir faste brukere av alle parkeringsplassene og ikke utskiftning av brukere slik det er i dag. Dette vil også fremskynde prosessen med å selge alle plassene slik at utbygger får reseksjonert ferdig parkeringskjelleren.

Vedtak: Ikke godkjent

**6) Valg – det skal velges**

| | |
|---|---|
| Styreleder for 2 år | På valg Trine Hammervold |
| Styremedlem for 2 år | På valg Mette Berg |
| Varamedlem for 1 år | På valg Ola Ivar Spakmo |
| Varamedlem for 1 år | På valg Tina Sørgjerd |
| Valgkomité for 1 år | På valg Ken Robin Sivertsvik |

Valgkomitéens innstilling til styret:
Valgkomitéen innstiller følgende kandidater på gjenvalg
Styreleder for 2 år - Trine Hammervold
Styremedlem for 2 år - Mette Berg
Varamedlem for 1 - Ola Ivar Spakmo
Varamedlem for 1 - Tina Sørgjerd

Styrets innstilling til valgkomité:
Styret har ikke mottatt forslag på nye medlemmer til valgkomitéen og innstiller Ken Robin Sivertsvik til gjenvalg for 1 år.

Etter valget består styret av:

| | |
|---|---|
| Styreleder for 2 år: | Trine Hammervold |
| Styremedlem for 2 år: | Mette Berg |
| Styremedlem for 1 år: | Inge Braa (ikke på valg) |
| Varamedlem for 1 år: | Ola Ivar Spakmo |
| Varamedlem for 1 år: | Tina Sørgjerd |
| Valgkomité for 1 år: | Ken Robin Siversvik |
| Valgkomité for 1 år: | Hilde Skadestad |

**Møtet ble hevet kl: 20.15**

Trine Hammervold
Møteleder

Glan Moradi
protokollvitne

Transaksjon 09222115557515801086 Signert TH, GM

# JOHAN ARNT HØISETHS VEG 23

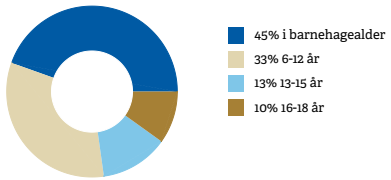
## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| **Østre Lund**<br>Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109 | **14 min**<br>1.1 km |
| **Heimdal stasjon**<br>Linje F6, R60, R70 | **6 min**<br>2.4 km |
| **Trondheim S**<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | **19 min**<br>14.7 km |
| **Trondheim Værnes** | **37 min** |

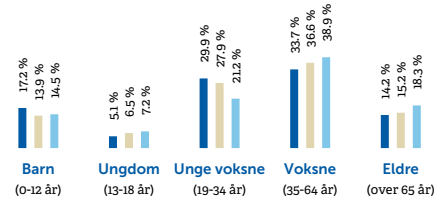
## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Kattem skole (1-7 kl.)**<br>378 elever, 26 klasser | **16 min**<br>1.2 km |
| **Åsheim barneskole (1-7 kl.)**<br>308 elever, 17 klasser | **24 min**<br>1.8 km |
| **Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>460 elever, 30 klasser | **24 min**<br>1.8 km |
| **Skjetlein videregående skole**<br>270 elever, 25 klasser | **21 min**<br>1.6 km |
| **Cissi Klein videregående skole** | **7 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Heimdal 13 | 1 363 | 678 |
| Kommune: Trondheim | 210 494 | 110 487 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Lund barnehage (1-5 år)**<br>62 barn | **12 min**<br>0.9 km |
| **Skjetlein barnehage (1-5 år)**<br>41 barn | **13 min**<br>1 km |
| **Kattem barnehage (1-5 år)**<br>83 barn | **15 min**<br>1.1 km |

## DAGLIGVARE

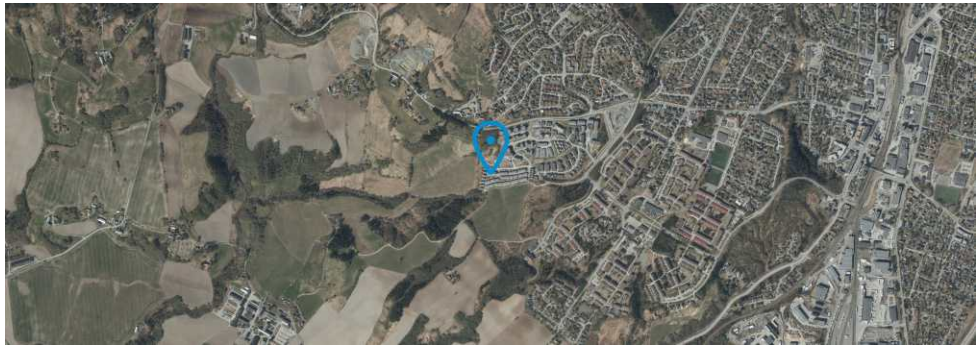
| | |
|---|---|
| **Coop Prix Kattem**<br>Post i butikk, PostNord | **15 min**<br>1.1 km |
| **Coop Extra Ringvålveien** | **19 min** |

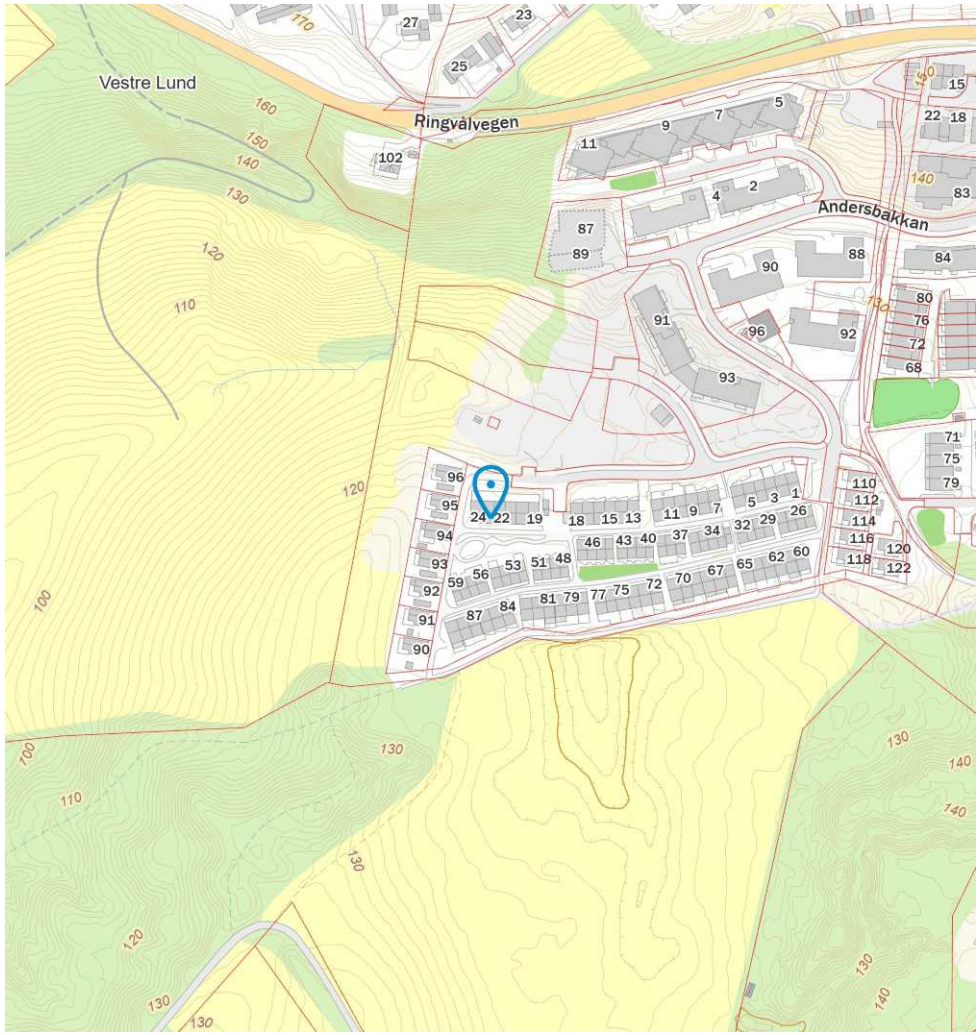
## SPORT

| | |
|---|---|
| **Lundåsen**<br>Ballspill | **8 min**<br>0.6 km |
| **Kattem skole**<br>Aktivitetshall, ballspill | **14 min**<br>1.1 km |
| **EasyFit Heimdal** | **6 min** |
| **Feel24 Heimdal** | **6 min** |



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

# **HELP** Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

| | |
|---|---|
| Borettslag/aksjeleilighet: | Kr 6 500 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 9 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 14 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 500/4 100/4 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no




*"Vi unner ingen å stå alene"*

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



# Denne boligen er forsikret med boligselgerforsikring

Som boligkjøper ønsker du trygghet og forutsigbarhet når du overtar ditt nye hjem. Med boligselgerforsikring er både du og selgeren ivaretatt dersom det skulle dukke opp feil eller mangler i etterkant av salget.

Det betyr at hvis du oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, tar Fremtind over ansvaret for saken. De håndterer saken på vegne av selger, og du kan forholde deg til en profesjonell part. Dette bidrar til en ryddig prosess og en god løsning for begge parter.

Boligselgerforsikringen er trygghet for både kjøper og selger.

**Hvorfor er dette så bra for deg som kjøper boligen?**

- Enkelt å melde fra om feil eller mangler
- Tryggere med profesjonell håndtering
- Raskere og mer rettferdig prosess for begge parter
- Unngår lange rettsprosesser

SpareBank 1

Forsikringen er levert av Fremtind

# Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

***Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.***

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

**Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.**

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no




*Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.*

SpareBank 1 SMN

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

# Forbrukerinformasjon om budgivning

**Forbrukerinformasjon om budgiving**
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 forbruker myndighetene 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 budgiving**

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, finansierings plan, 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 for beholdet 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**
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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).

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

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

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.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250046 / Kjetil Sandmo, tlf. 482 72 235
Johan Arnt Høiseths veg 23, 7089 Heimdal.
Gnr. 177, Bnr. 823, Snr. 23, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

## HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 9 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250046
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.02.2025

EiendomsMegler 1

Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no