

Velkommen til

Høyvegen 10, 7089 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høyvegen 10
7089 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 690 000,-
Omkostninger	kr	118 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 293,-

BRA	106 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2013
Etasje	1

Energimerke 

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!



Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Høyvegen 10, 7089 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 177, Bnr. 723, Snr. 28, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 690 000,-
Omkostninger	kr	118 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 808 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 819 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 117 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 118 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Dette inkluderer vann, avløp og feiing. Det er 12 terminer i året. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fakturert beløp fra september 2025 til august 2026:
- Kommunale avgifter og gebyrer: kr 15 431,-

Totalt: kr 15 431,-
Eiendommen har installert vannmåler. Det foretas en årlig avregning av faktisk forbruk på fakturaen for mars.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 293,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnad driftsdel: kr 2 836,-
Fjernvarme: kr 604,-
Renhold: kr 177,-
Velforeningskontingent: kr 131,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 514,-
Kostnader målingsbasert avregning: kr 31,-

Sameiet har fellesmåling på varme og varmtvann med månedlig a-kontobetaling, der forbruket avregnes årlig.
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 0,- pr 07-09-2026

Sikringsordning
Sameiet er ikke tilknyttet noen sikringsordning.

Forretningsfører
TOBB
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 borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 101 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 106 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Leilighet
1: 101 m²,
Kjeller: 5 m²

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 19.04.2012, som stemmer med dagens bruk.

Antall soverom
3
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
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger bruksrett til én parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Det er oppført og aktivert ladepunkt. Kjøper må selve ordne med abonnement for å lade hos Joulia. I tillegg ble det i 2014, montert en egen kontakt (16Amp) som går på leilighetens kurs.

Sameiets eiendom
Gnr. 177, Bnr. 723, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 7 493 m². Felles eiet tomt for sameiet. Uteområdene er pent opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og hekker, samt felles lekeplass med huskestativ og sittebenker. Området har asfalterte internveier og tilrettelagt sykkelparkering.

Byggeår
2013 ifølge takstmann.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom og innvendig bod.

Terrasse på 14,8 m².

I kjeller disponerer leiligheten en bod på 5 m² samt en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Standard
Entré/gang (14,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Porttelefon. Skyvedørsgarderobe.

Bad (7,2 m²):

Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap og overlys.
Veggmontert toalett. Badekar.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie over sokkelflis på vegger. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet er utstyrt med: Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar. Rørskap. Veggmontert toalett.

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue/kjøkken (37,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Radiator.

Soverom 1 (6,7 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Radiator.

Soverom 2 (14,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Radiator.

Soverom 3 (7,1 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Radiator.

Bod (4,3 m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap.

Standard iht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Lundåsen ved Heimdal. Her bor du med store, grønne fellesarealer like

utenfor døren og med fint utsyn mot det omkringliggende kulturlandskapet. Området er tilrettelagt med interne gangstier skjermet fra biltrafikk, noe som gir et trygt og oversiktlig bomiljø.

Hverdagslogistikken er enkel for både store og små. Lund barnehage ligger en kort spasertur unna boligen, og for de litt eldre barna er det trygg gangavstand til både Kattem skole og Åsheim ungdomsskole. De daglige innkjøpene ordner du raskt på vei hjem, med både Coop Extra i Ringvålvegen og Coop Prix på Kattem like i nærheten. I Heimdal sentrum, en kort biltur unna, finner du et rikt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og treningssentre.

For den friluftsglade byr beliggenheten på kort vei til fots og på ski til marka. Fra Ringvål og Saupstad skisenter har du direkte adkomst til Bymarkas omfattende løypenett, med oppkjørte skispor om vinteren og fine turstier inn mot populære samlingspunkter som Rønningen gård. På varme sommerdager er Hestsjøen en yndet badeplass en kort biltur unna. I nærområdet finnes det også balløkker, aktivitetshall og idrettstilbud for alle aldre.

Kollektivforbindelsene er svært gode. Bussholdeplassen Østre Lund ligger bare en kort spasertur unna og har hyppige avganger med Metrobussen direkte mot Midtbyen, NTNU og St. Olavs hospital. For pendlere er det også togavganger fra Heimdal stasjon, med forbindelser videre mot Trondheim S, Værnes lufthavn og sørover.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 23.09.2026.

Bygningen, som er et leilighetsbygg, ble oppført i 2013 og er på tre etasjer over kjeller samt loft. Grunnmuren består av betong. Hovedkonstruksjonen består av tre, og utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller er av betongdekke fra byggeår. Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon tekket med takmembran. Leiligheten har vinduer og balkongdør med karmer og rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass fra 2012. Det er brann- og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt, glatt utførelse, og innvendige fabrikkmalte dører med glatte flater fra byggeår. Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår med gulvoverflate av støpt betong og rekkverk i metall.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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 er utstedt ferdigattest for oppføring av 5 boligbygg datert 18.11.2013.

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Vannbåren varme via radiatorer i stue/kjøkken og på tre soverom. Elektrisk gulvvarme på bad og vaskerom.

Energimerking
Energikarakter B - GRØNN

På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd B (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F).

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Det er kollektiv avtale med Telenor. Elektroniske fellesavtaler er inkludert i felleskostnadene med kr 514,- per måned.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

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

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til reguleringsplan r1101m, Lund Østre, gnr177 bnr 717, vedtatt 27.08.2009. Arealet er fordelt på 5968,47 m² regulert til blokkbebyggelse, 421,15 m² regulert til felles avkjørsel, 306,69 m² regulert til annet fellesareal og 2,87 m² regulert til gang-/sykkelvei.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Ringvålvegen, parsellen Ny Kongsveg - Lund Østre, gnr.178/1, samt tilknytningsveg til eksisterende Ringvålveg ved Lund Ø (plan-ID r0088), vedtatt 18.06.1980
- Endring av reguleringsplan for Lundåsen, søndre del (plan-ID r0220c), vedtatt 30.04.1986
- Reguleringsplan for deler av Oust Vestre, 174/1 og Oust Østre, 175/1 (plan-ID r1081), vedtatt 20.08.1974
- Endret reguleringsplan for eiendommen, gnr.172/7 og 8, Kattem (plan-ID r1081ah), vedtatt 06.04.1989
- Vestre del av Sentervegen med tilknytning til Kongsvegen og bensinstasjon mellom Kongsvegen - Sentervegen (plan-ID r1081i), vedtatt 19.03.1976
- Reguleringsplan for boligfelt A og S på Kattem Oust (plan-ID r1081o), vedtatt 11.07.1977
- Reguleringsplan for Kongsvegen, parsell av Kongsvegen, Saupstad - Kattem Oust (plan-ID r1101b), vedtatt 05.08.1976
- Torvsletten, gnr. 177/27 og Lund østre, gnr. 177/153 og tilliggende vegsystem (plan-ID r1101l), vedtatt 14.12.2006
- Lund østre, felt B12, gnr/bnr 177/732 (plan-ID r20110069), vedtatt 23.05.2013
- Lund Østre Felt B10 Gnr 177 bnr 730 (plan-ID r20120019), vedtatt 06.08.2013
- Lund Østre, felt B4, gnr 177 bnr 726 (plan-ID r20120030), vedtatt 23.05.2013
- Lund østre, trinn 2 (plan-ID r20130031), vedtatt 21.05.2015
- Lund østre, gnr/bnr 177/17 m.fl gang- og sykkelveg (plan-ID r20150013), vedtatt 28.01.2016
- MetroBuss, stasjon og reguleringsareal, Lund snuplass (plan-ID r20180002), vedtatt 31.05.2018
- Skjetleinskogen (plan-ID r20190037), vedtatt 17.11.2022

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (plan-ID KPA 2022-2034), vedtatt 27.03.2025. Arealbruken er i planen avsatt til Bebyggelse og anlegg - framtidig.

Eiendommen er berørt av støybestemmelser i henhold til reguleringsplanens bestemmelser (§ 10.1). Det stilles krav til utendørs støyskjerming, samt et innendørs støynivå på L_Aekv = 30 dBA. Støyutsatte boliger skal ha balansert ventilasjon.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. Det foreligger geoteknisk rapport fra Rambøll datert 08.04.2011 og geoteknisk vurdering fra Multiconsult datert 05.12.2008, som påviste forekomst av kvikkleire og sensitiv leire innenfor planområdet. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig til privat vei (felles avkjørsel).

Skattemessig formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 032 259,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 129 035,-.

Andel felles formue
kr 26 100,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Ståle Risem-Johansen

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 14955
Dato: 08.01.2013
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1 / 76

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 17682
Dato: 11.01.2010
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Dagboknr.: 884554
Dato: 25.09.2015
Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

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
Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening.
Medlemsavgift betales via felleskostnader.

Husdyrhold er regulert i sameiets husordensregler.

Sameiets driftsresultat var kr. 125 374,- i 2025.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 990,- (inkl. mva).
Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr 50 000,-.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3 205,-
Fotograf kr. 5 000,-
Tilstandsrapport kr. 8 500,-
Stylist (veiledning) kr. 2 500,-
Trykk av annonsemateriell kr. ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 5 000,-

Eierskiftegebyr for.fører kr. 6 750,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker AS, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma: Verdi Analyse
- Fotograf: Nonstad Foto

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker AS) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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 Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 23-09-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Vaskerom - Overflater gulv

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja
I forbindelse med en mindre lekkasje over min leilighet var det en befaring hos meg hvor det ble utført preventivt vedlikehold ved å bytte slanger for varmt/kaldt vann som visstnok hadde vært utfordringen over meg. Jeg merket ikke noe til denne lekkasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en lekkasje over min leilighet var det en befaring hos meg hvor det ble utført preventivt vedlikehold ved å bytte slanger for varmt/kaldt vann som visstnok hadde vært utfordringen over meg. Jeg merket ikke noe til denne lekkasjen. Arbeidet ble bestilt av styret i Sameiet, så jeg vet ikke hvilket firma de kom fra. De har benyttet K. Lund tidligere. Også usikker på hvilket år det var.

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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 23.09.2026
- Energiattest datert 23.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 07.09.2026
- Ferdigattest datert 18.11.2013
- Seksjonering
- Byggegodkjente tegninger
- Basiskart
- Kommuneplankart
- Planoversikt
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Kulturminnekart
- Vedtekter
- Husordensregler
- Innkalling til ordinært årsmøte 2026 inkl. årsregnskap 2025, budsjett 2026 og årsberetning
- Protokoll fra ordinært årsmøte 2026
- Nabolagsprofil

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
Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 404 50 884
E-post: sigbjorn.vesta@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Byåsen
Besøksadresse: Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim




Harvard
Business
Review


SERVICE
PLATON










SIEMENS


14:55
SIEMENS




SUNWIND






















Security Warrior










C101
B305



1. Etasje



VerdiAnalyse.

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tilstandsrapport

Leilighet
Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 177, bnr. 723, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-2143 **Eiendomsverdi ref nr:** OK5923

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er e leilighetsbygg, ble oppført i 2013 og er på 3 etasjer over kjeller + loft.
Grunnmuren består av betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere består av tre.
Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning.
Saltakskonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 3-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré/gang (14,6 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Porttelefon. Skyvedørsgarderobe.

Stue/kjøkken (37,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Radiator.

Soverom 1 (6,7 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap. Radiator.

Soverom 2 (14,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Skyvedørsgarderobe. Radiator.

Soverom 3 (7,1 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Radiator.

Bod (4,3 m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (7,2 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap og overlys. Veggmontert toalett. Badekar.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

Vaskerom (3,7 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Malt strie over sokkelflis på vegger.
Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet er utstyrt med: Kran og avløp for vaskemaskin.
Vaskekar. Rørskap. Veggmontert toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken:
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Ventilasjonsaggregat.
Fjernvarme.
Porttelefon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

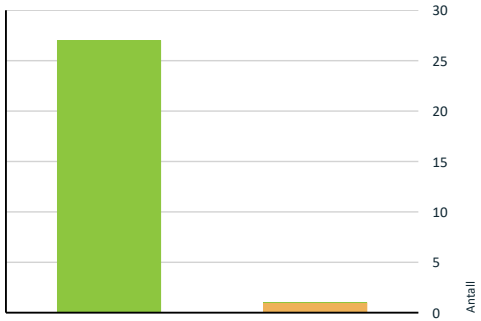
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapportutkast er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen, samt forhold som er opplyst om, for eksempel utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon, er riktig gjengitt.

Rapporten bygger på bygningssakkyndiges observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier, samt dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget. Opplysninger fra selger/eier er lagt til grunn der disse ikke er i strid med observerte forhold eller øvrig dokumentasjon.

Selger/eier har skriftlig godkjent rapportutkastet før ferdigstillelse.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget har normal standard iht. alder/konstruksjon. Konstruksjonsdeler er nærmere beskrevet i de respektive punkter i tilstandsrapporten.

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover. Det må tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Ved kjøp av bolig må det påregnes løpende vedlikehold, utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bebyggelse av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 3-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt glatt utførelse.

Entrédører hører normalt under felles ansvar i bofellesskap. Vedlikehold/utskiftninger ligger da under felles ansvar dersom ikke annet er beskrevet i vedtektene.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår.
Gulvoverflaten består av støpt betong. Rekkverket består av metall.
Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.

Terrasser hører normalt under felles ansvar i større bofellesskap. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvflater er fra byggeår.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegg- og himlingsflater er fra byggeår.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betongdekke fra byggeår. Nivellering av etasjeskiller er utført i stue og kjøkken med registrerte høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre. Utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med glatte flater i fabrikkmalt utførelse, er fra byggeår.
Innvendig dør til soverom 1 er skiftet i 2019 med økt lydisolerende funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaringen ikke registrert synlige spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter i de undersøkte, tilgjengelige delene av våtrommet. Det er heller ikke gitt opplysninger om tidligere eller pågående forekomst.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Ferdigattesten dokumenterer søknadspliktige arbeider og tilfredsstiller dokumentasjonskravet for vanntett sjikt i våtrom. Det er derfor fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for dette kontrollpunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 32 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret. Smøremembran med mansjett er registrert klemt til sluket med klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speil, overskap og overlys. Veggmontert toalett.
Badekar.
Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører i glass samt veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest for bygget. Ferdigattesten dokumenterer søknadspliktige arbeider og tilfredsstiller dokumentasjonskravet for vanntett sjikt i våtrom. Det er derfor fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for dette kontrollpunktet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er malt strie over sokkelflis på vegger. Himlingen har malt slett flate.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er under dagens anbefalte nivåforskjell på 25 mm. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom ved en ev. vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en vanntett membranoppkant ved dørterskel for å lukke avviket mtp. lite fall mot sluk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret. Smøremembran med mansjett er registrert klemt til sluket med klemring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med: Kran og avløp for vaskemaskin. Vaskekar. Veggmontert toalett.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget og tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverommet, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminerte benkeplater med overliggende oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Skapmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk via balansert anlegg.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av plast på våtrom og kjøkken er fra byggeår.
Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert i vaskerommet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på våtrom og kjøkken, er fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er plassert i boden.

Det er skiftet filter hvert år og det ble utført service av anlegget sist i 2025 i følge eier.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Bygget er tilknyttet et fjernvarmeanlegg. Boligen er utstyrt med radiatorer og benytter vannbåren varme som primær oppvarmingskilde, i tillegg til oppvarming av varmt tappevann. Varmeanlegget er fra byggeår.
Rørfordeling og energimåler er besiktiget i rørskapet som er plassert på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, opplysninger fra eier og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskapet, som er plassert i boden, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler samt 6 kg brannslukningsapparat.

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

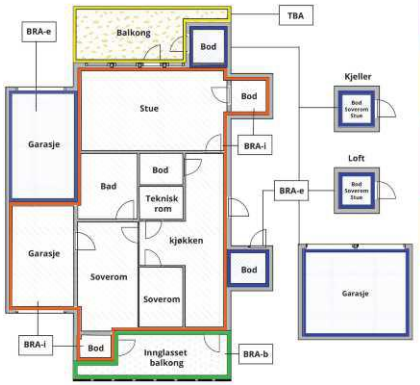
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	101			101	
Kjeller		5		5	
SUM	**101**	**5**			
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 3 stk. soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Høyvegen 10 , 7089 HEIMDAL
Gnr 177 - Bnr 723
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Ståle Risem-Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	177	723		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyvegen 10

Hjemmelshaver
Risem-Johansen Ståle

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Høyvegen 10, 7089 HEIMDAL	
Dato for energimerking **23.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-358889**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300240343**
Gårdsnummer **177**	Bruksnummer **723**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
73,85

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4262/13

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsveien 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mari Mathisen Fasting	11/21362 oppgis ved alle henvendelser	111-13808/AHe	18.11.2013

Lund Østre B1 og B2 ferdigattest - oppføring av 5 boligbygg

Byggested: **Lund Østre B1 og B2** Gnr./Bnr.: **177/723**
Bygningsnummer: **300240269, 300240474, 300240363, 300240343**
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Villaservice prosjekt AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.10.2013.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

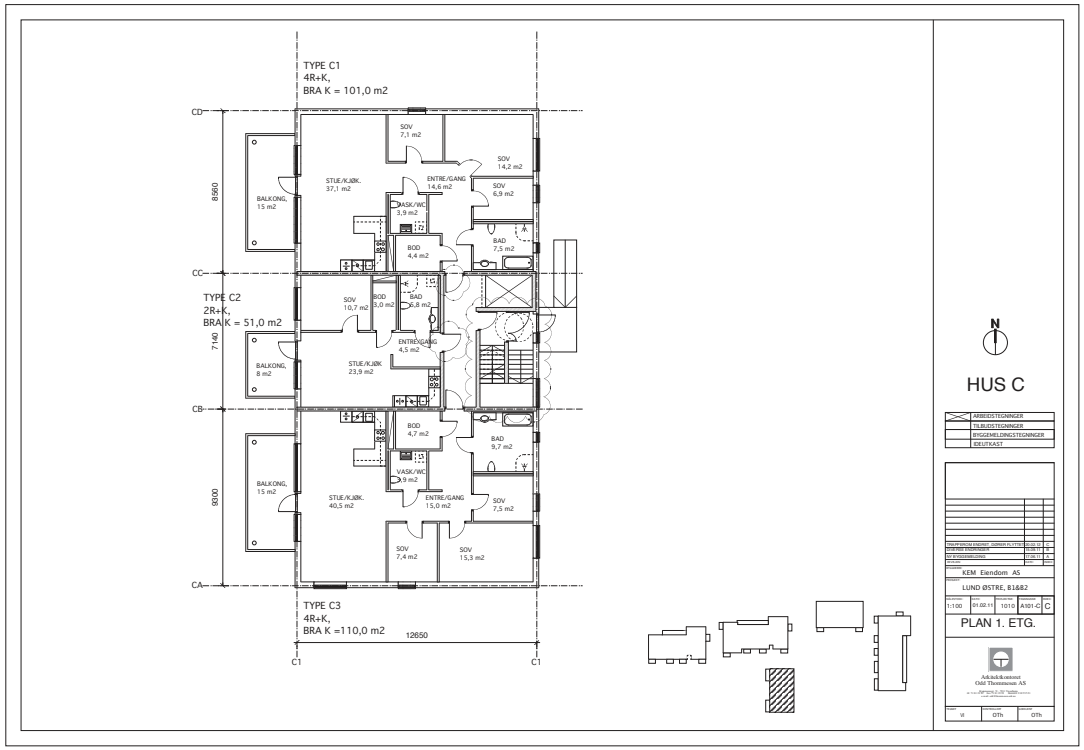
Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Rekkefølgekrav i reguleringsplanen
Søker bekrefter at krav om støyskjern og gang- og sykkelveg langs Ringvålvegen er ferdig opparbeidet ihht rekkefølgekravene.

Andre forhold
Merknad til midlertidig brukstillatelse
Stein Erik Restad, Høyvegen 22, har den 14.10.2013 kommet med merknad til gitt midlertidig brukstillatelse vedrørende tilgjengelighet og ventilasjon. Søker redegjør for at det har vært avholdt et møte med tiltakshaver, Restad og formann i styret hvor det ble gjort rede for tilgjengelighet og ventilasjon på bakgrunn av henvendelsen. Tiltakshaver oppfattet at redegjørelsen ble akseptert. På bakgrunn av det overnevnte anser byggesakskontoret at merknaden til Restad har blitt imøtekommet av tiltakshaver.

FDV-dokumentasjon
FDV-dokumentasjon er utarbeidet og mottatt byggesakskontoret ved anmodningen om ferdigattest.
VEDTAK:

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging



TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **08.09.2026**

ORDRENR: 9459253

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**177**	**Bnr:**	**723**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**28**
Adresse:	Høyvegen 10, 7089 HEIMDAL						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1226,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 1226,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 1226,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 1226,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 520,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 520,00,- i februar 2026

BELØP (norske kroner): 3097,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 1278,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 1278,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 1278,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 1278,00,- i juli 2026

BELØP (norske kroner): 1278,00,- i august 2026

SUM (norske kroner): 15431,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Høyvegen 10 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

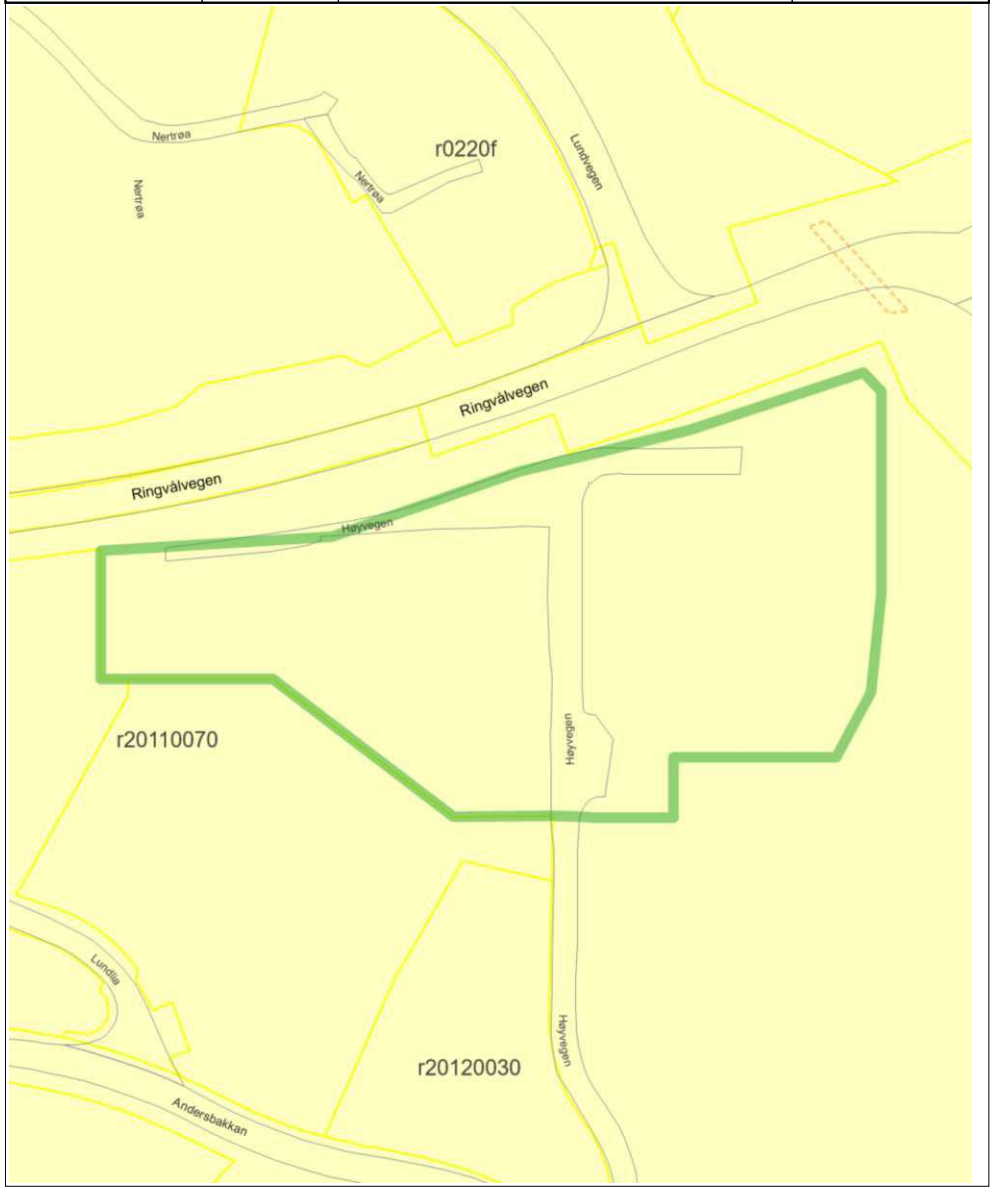
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrensepunkt
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Gjerde
Idrettsanlegg	Frittstående mur	Loddrett mur
Skjerm	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant undergang	Takoverbygg	Bolig
Bygning under bakken	Garasje og uthus	Annen næring
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Vegdekkekant undergang
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Høydekurve	Forsenkningskurve
Forsenkningskurve	Høydekurve	Gang- og sykkelveg
Veg	Parkeringsområde	Gang- og sykkelveg undergang
Trapp	Seksjonert grunneiendom	Eiendomsinfo

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Høyvegen 10 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

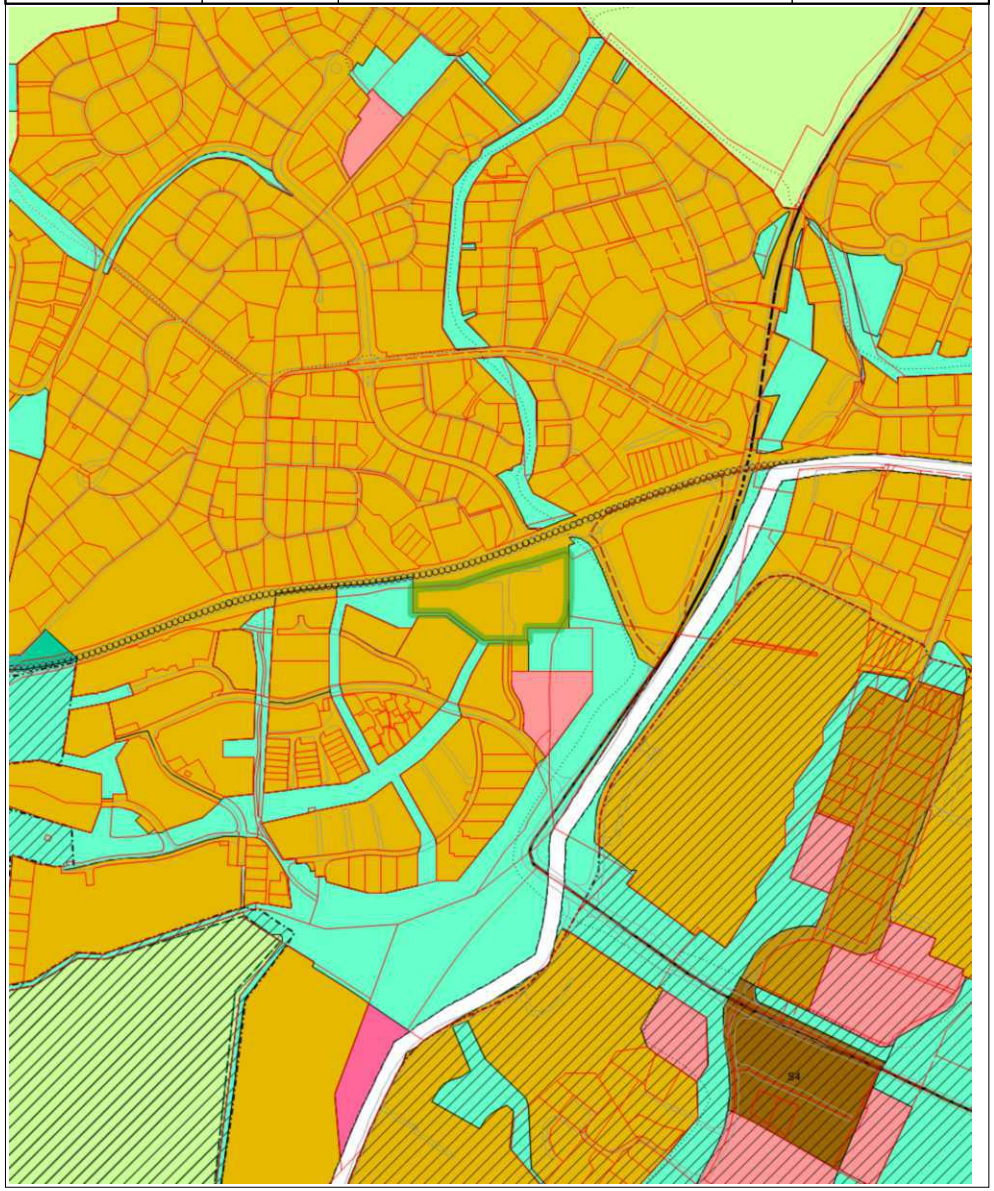
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Høyvegen 10 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

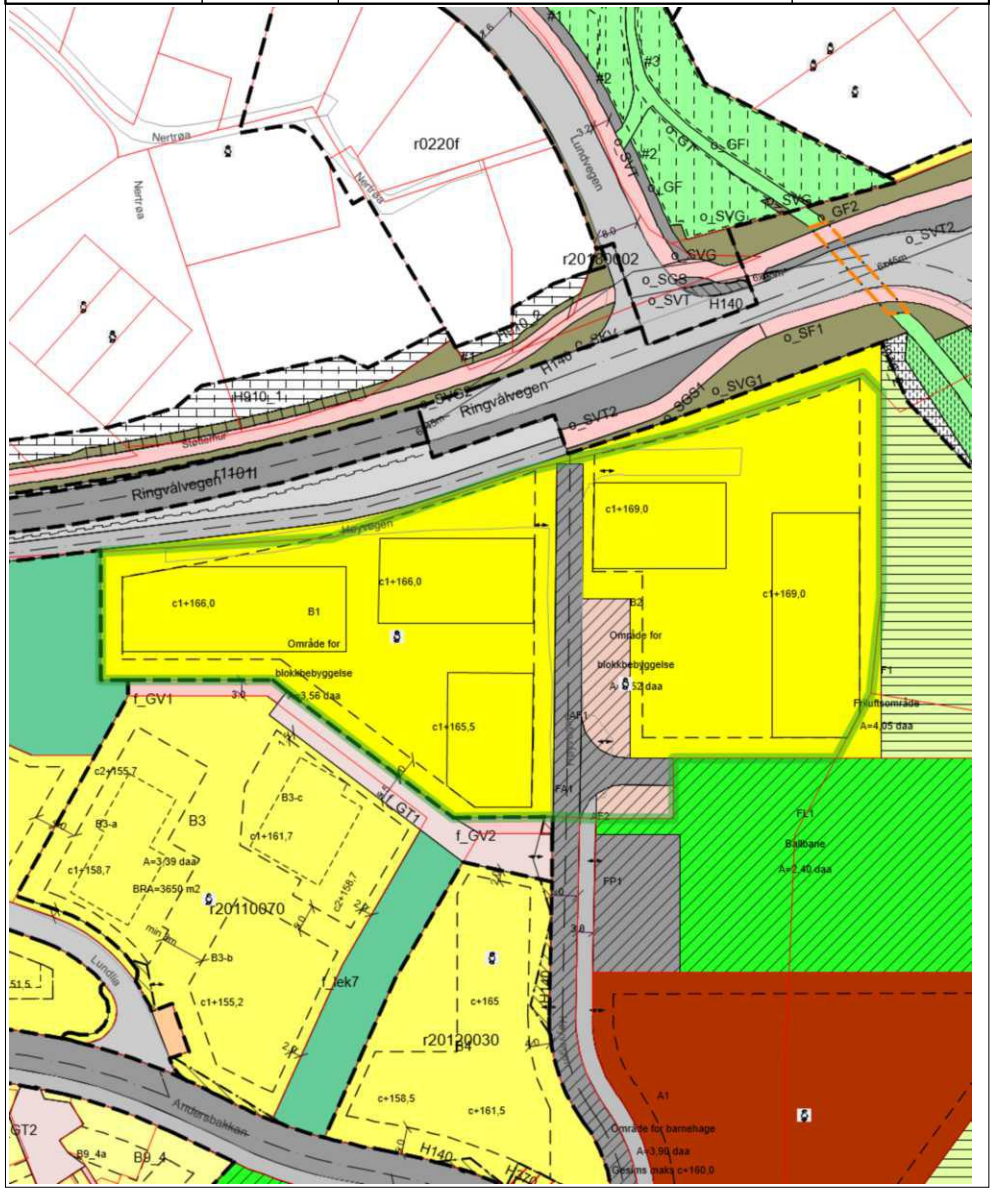
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Høyvegen 10 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

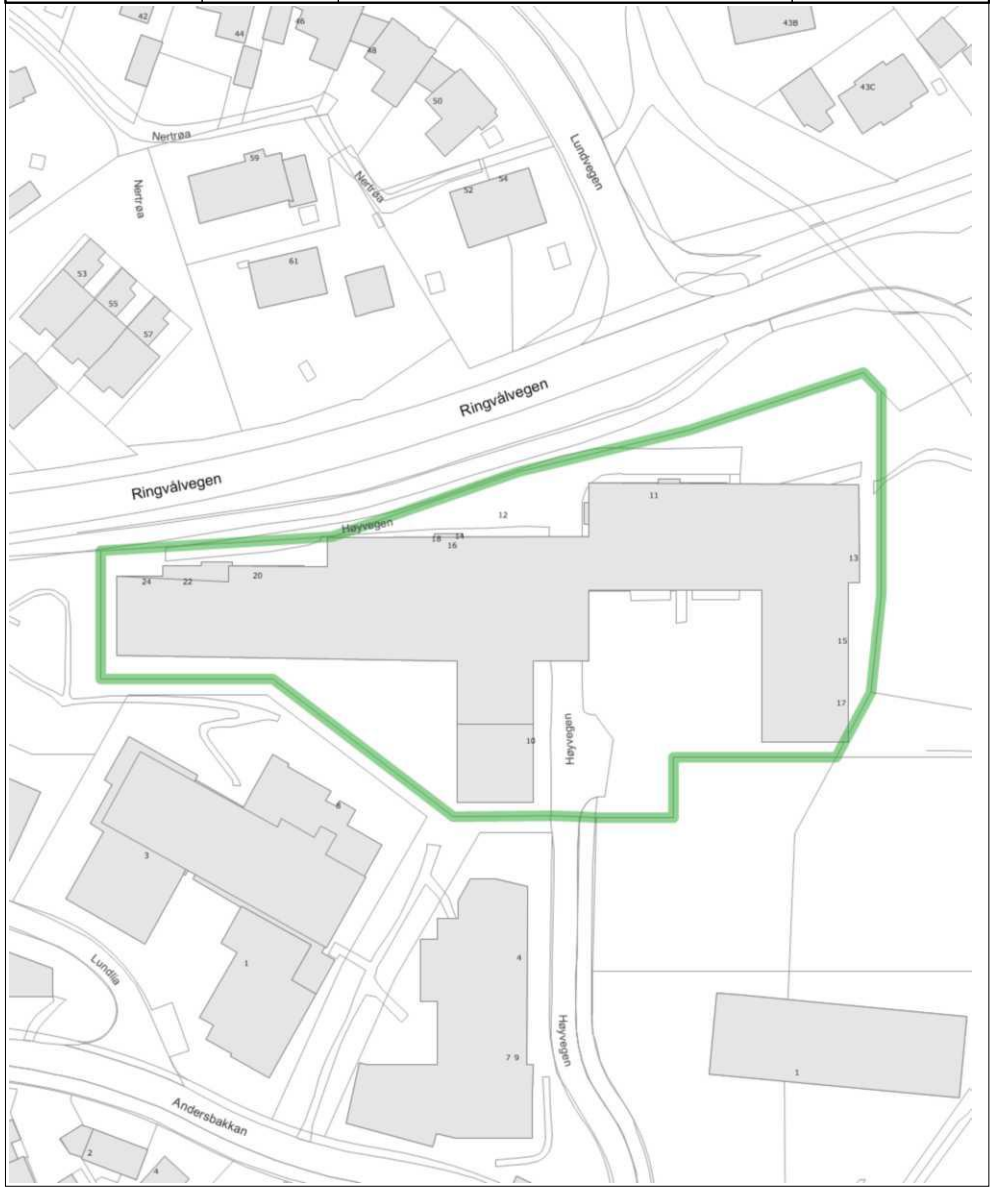
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Avfallssug
- Turveg
- Friområde
- RpFormålGrense
- RpGrense

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 723	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Høyvegen 10 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET LUND PANORAMA

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 02.10.2012
Sist endret i Ordinært Årsmøte 23.04.2026.

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Lund Panorama. Sameiet består av totalt 76 boligseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177, bnr. 723 og 724 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. se også vedtektenes punkt 4.

Det er 78 biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg hvorav 77 plasser er satt opp med en felles løsning for lading av elbiler og 2 plasser til MC. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til en stk. parkeringsplass i sameiets p-kjeller. Parkeringsplassen, sammen med boden, er tinglyst som tilleggsareal til eierseksjon bolig. Leilighet E106 som har tinglyst to boder.

Tildelingen av p-plass bestemmes av utbygger ved etablering av sameiet.
Sju parkeringsplasser er handicap-tilpasset. De av eierne som får tildelt en av disse må bytte sin p-plass om noen med dokumentert handicap-behov flytter inn. Søknad om bytte skal sendes styret som tar hånd om omfordeling av parkeringsplasser. Det skal ikke være behov for reseksjonering da bytte av p-plass ivaretas i egen avtale mellom de berørte parter. Ved salg av eierseksjon vil opprinnelig tildelt p-plass følge med. Inngått avtale om bytte må da videreformidles av selger overfor kjøper.

Seksjon 1 (leilighet A101) og seksjon 31 (leilighet C201) har i tillegg tinglyst en MC-plass hver.
Seksjon 1 (leilighet A101) og seksjon 10 (leilighet A302) har i tillegg tinglyst en el-bil plass hver.

Utleie av tinglyste parkeringsplasser i parkeringskjeller kan kun leies ut til andre seksjonseiere i sameiet Lund Panorama.

Sameiet har besluttet å ta i bruk en felles standard for lading av el- og hybridbiler.
Infrastrukturen frem til ladepunkt er eiet av sameiet mens innholdet i ladeboksen betales og eies av den enkelte seksjonseier. Alle seksjonseiere er forpliktet til kun å benytte den felles løsningen som er etablert.

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.

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.

3. VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen.

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. 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. 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 størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

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 Det. 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, tapet
- 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.

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. 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 iverksette 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 kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like 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. Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder også felles installasjoner som går gjennom bruksenhetene. Seksjonseier skal etter forutgående varsel gi sameiet tilgang til bruksenheten for vedlikehold og kontroll av slike felles installasjoner.

10. ERSTATNINGSANSVAR

Både seksjonseier og sameiet kan holdes erstatningsansvarlig for manglende vedlikehold i hht eierseksjonslovens § 34 og 35.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem 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.

12. 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.

13. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering. 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.

14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. 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.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.
Minimum 10% av eierne kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

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 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.

16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

17. 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) Andre saker som er nevnt i innkallingen

18. 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. Samtykke fra den enkelte kreves dersom beløpet utgjør mer enn ½ G (grunnbeløpet) på beslutningstidspunktet.

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.

19. 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.

20. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

21. 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.

22. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring 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 seksjonseieren 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.

23. 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.

24. 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.

25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET LUND PANORAMA

Vedtas av sameiermøtet ved oppstart av selskapet 02.10.2012

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 FELLESOMRÅDER

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. 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.

Røyking er kun tillatt på egnede steder i sameiet, som for eksempel på parkeringsplasser, og skal ikke foregå nær naboers private uteområder, balkonger eller vinduer.

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.

ESTETISKE RETNINGSLINJER

Sameiermøtet kan gi styret fullmakt til å utarbeide retningslinjer for f.eks påbygg, markiser, parabolantenner, fargevalg på vegger og verandaer med mer. Det henstilles til ikke å sette opp parabol eller markiser før søknad om oppsetting er sendt til styret. For påbygg og endring av bygg må det i tillegg til styrets samtykke, innhentes godkjenning for hos bygningsmyndighetene.

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 § 26.

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Lund Panorama

Tid: Torsdag 23.04.2026 - kl.18:00
Sted: Lunden barnehage

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av Vedtekt. RÅDERETT

I fjerdepunkt ledd inder punkt **2 – RÅDERETT** lyder dagens tekst slik:

"Seksjon 4 (leilighet A104) og seksjon 1 (leilighet A101 har i tillegg tinglyst en MC-plass hver.

Seksjon 10 (leilighet A302) og seksjon 1 (leilighet A101) har i tillegg tinglyst en e-bil plass hver."

Mc-plassen som tilhørte seksjon 4 (leilighet A104) er solgt og tinglyst til seksjon 31 (leilighet C201). Tidligere eier var Anita Aar Schjetne. Ny eier er Per Bjarne Voldhagen og Tone Høiås.

Seksjon 10 (leilighet A302) har tinglyst to parkeringsplasser, men det er satt opp bare

en felles boks for elbillader på disse to plassene.

Seksjon 1 (leilighet A104) har tinglyst to parkeringsplasser med opplegg for lading av el-bil på begge plassene.

Følgende endring av teksten i våre vedtekter:

Seksjon 1 (leilighet A101) og seksjon 31 (leilighet C201) har i tillegg tinglyst en MC-plass hver.

Seksjon 1 (leilighet A101) og Seksjon 10 (leilighet A302) har i tillegg tinglyst en parkeringsplass hver.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

5.2 Endring av husordensregelen

Nytt punkt i husordensregelen

"Røyking er kun tillatt på egnede steder i sameiet, som for eksempel på parkeringsplasser, og skal ikke foregå nær naboers private uteområder, balkonger eller vinduer.»

5.3 Godkjent vindu / rømningsvei på / fra soverom

Hei

Jeg har flyttet inn i leilighet B103. På det største soverommet vårt, så er det kun det aller minste vinduet som kan åpnes.

Jeg har nå blitt gjort oppmerksom på, at dette ikke er et godkjent vindu på et soverom. Da et soverom / varig oppholdsrom skal ha to rømningsveier. Så slik det er nå, så er vinduet:

1. Alt for lite- bredden skal være minst 50 cm, og høyden på vinduet skal være minst 60 cm. Sum av mål: Fri høyde + fri bredde skal til sammen være minst 1,50 meter.
2. Vinduet er også for høyt oppe -

Da underkant av vinduet bør ikke være høyere enn 1,0 meter fra gulvet.

Jeg ser at dette gjelder flere leiligheter enn bare min, så jeg tenker at det helt sikkert er flere enheter som ønsker utbedring av dette.

Forslag til vedtak: At det største vinduet av de allerede eksisterende, skiftes ut - Slik at det blir satt inn et nytt tilsvarende vindu, men dog et vindu som kan åpnes. En slik løsning, vil ikke gi noen fasadeendring.

*Spørsmålet er vel, hvem som ev. skal dekke utgiftene / betale for dette.

*Da det faktisk handler om både krav og sikkerhet, så vil det kanskje være fornuftig: At dette er en utgift som sameiet burde dekke.

Det vil selvfølgelig være naturlig, at dette er en sak som skal / bør diskuteres under en generalforsamling.
Jeg håper at styret ser viktigheten med denne saken, slik at denne saken prioriteres / tas til behandling / diskusjon allerede under førstkommende oppsatte Generalforsamling.

Mvh

Trine Hovdahl

Styrets innstilling: Viser til Tek 17: Alle rom for varig opphold(soverom) skal ha sikker rømningsvei ved brann.

-Direkte utgang til det fri eller,

-Vindu som er godkjent som rømningsvindu, eller

- Dør til rom/areal som selv har godkjent rømningsvei.

5.4 Søknad om å sette opp en levegg

Hei

Jeg ønsker å søke om å få ordne / sette opp et stykk levegg på den ene enden av verandaen min. (Motsatt side av porten) Jeg bor i leilighet B103: verandaen min har ikke levegg. Vinden tar godt på verandaen, så jeg vil tro at det hadde hjulpet mye - Om jeg kunne fått satt opp en levegg. Lik den som de fleste verandaene i sameiet har.

Forslag til vedtak: Ved en eventuell godkjennelse av denne søknaden. Så tenker jeg selvfølgelig å ordne en lik levegg, som de resterende leilighetene allerede har. Å jeg vet at det selvfølgelig er jeg selv, som skal stå få de kostnader som ev følger med å få dette ordnet.
Mvh

Trine Hovdahl

Styrets innstilling: Dette godkjenner styret. Seksjonseier må bekoste dette selv. og styret gir føringer for hvilke type levegg det er anledning til å kjøpe.

5.5 Garasje innkjøring

Hei

Jeg flyttet inn for ca halvt år siden. Jeg har ikke en bil som er noe spesiell lav. Men jeg registrerer at straks jeg har en passasjer i bilen, når jeg skal kjøre inn garasjeporten - Så tar bilen nedi i forkant.
Jeg tenker at det umulig kan være bare jeg som opplever dette. Derfor er litt overrasket, over at det ikke er gjort noen tiltak for å unngå dette på et tidligere tidspunkt.

Forslag til vedtak: Forbedringer av fallet ved nedkjøringen ned inn i garasjen. Få jevnet ut underlaget ved risten. Dette for å unngå unødvendige skader på bilene til sameiets beboere.
Mvh

Trine Hovdahl

Styrets innstilling: Styre har ikke fått klager på dette før nå, og vi anser ikke dette som en utfordring.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Torbjørn Kilsti Hermstad

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hege Sund

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

15.04.2026
Sameiet Lund Panorama
styret

Sameiet Lund Panorama - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 067 888	1 872 228	2 067 870	2 129 906
Tillegg elektroniske fellesavtaler		400 368	453 568	400 000	468 550
Andre tillegg		279 832	272 688	268 100	280 896
Fjernvarme		331 086	370 858	431 600	453 310
Andre driftsinntekter	1	96 037	279 039	0	80 000
Sum driftsinntekter		**3 175 211**	**3 248 381**	**3 167 570**	**3 412 662**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-36 381	-13 903	-26 800	-26 790
Styrehonorar		-190 000	7 800	-190 000	-190 000
Avskrivninger		-24 182	-24 175	-24 200	-24 182
Forretningsførerhonorar		-113 132	-109 518	-114 000	-118 400
Eksterne honorar	3	-20 529	-26 488	-15 000	-16 000
Kontingent/felleskostnader	4	-112 830	-104 880	-111 264	-112 830
Drifts- og serviceavtaler	5	-286 965	-380 043	-430 000	-405 000
Vaktmestertjenester		-236 110	-194 537	-230 000	-240 000
Renholdstjenester		-199 182	-177 963	-170 000	-200 000
Løpende vedlikehold	6	-294 730	-135 947	-120 000	-255 000
Periodisk vedlikehold	7	-331 616	-532 481	-200 000	-200 000
Elektroniske fellesavtaler		-408 234	-393 434	-400 000	-468 550
Forsikring		-212 744	-178 429	-186 000	-173 000
Energi, felles		-560 027	-581 983	-800 000	-600 000
Andre driftsutgifter	8	-23 174	-20 302	-26 800	-29 500
Sum driftskostnader		**-3 049 837**	**-2 866 283**	**-3 044 064**	**-3 059 252**
DRIFTSRESULTAT		**125 374**	**382 098**	**123 506**	**353 410**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		58 621	59 909	10 000	28 300
Netto finansposter		**58 621**	**59 909**	**10 000**	**28 300**
Resultat før skattekostnad		**183 995**	**442 008**	**133 506**	**381 710**
Ordinært resultat etter skatt		183 995	442 008	133 506	381 710
ÅRSRESULTAT	**9, 13**	**183 995**	**442 008**	**133 506**	**381 710**
Disponering av totalresultat:		183 995	442 008	133 506	381 710
Overført til annen egenkapital		183 995	442 008	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	10	96 730	120 912
Sum anleggsmidler		**96 730**	**120 912**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	0	2 352
Periodiserte kostnader		280 244	258 569
Andre fordringer	11	0	-6 334
Mellomregning Klare Finans	11	40 272	14 853
Opptjente renter		41 565	40 863
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 597 453	1 352 384
Sum omløpsmidler		**1 959 534**	**1 662 687**
SUM EIENDELER		**2 056 264**	**1 783 600**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 230 242	1 046 248
Sum egenkapital		**1 230 242**	**1 046 248**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9, 14	500 000	500 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**500 000**	**500 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		194 097	36 050
Skyldig off. myndigheter		254	0
Forskudd kunder		36 725	21 203
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		738	0
Påløpte kostnader		94 207	180 099
Sum kortsiktig gjeld		**326 021**	**237 352**
Sum gjeld		**826 021**	**737 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 056 264**	**1 783 600**

Sted:_____, dato:_____

Torbjørn Kilsti Hermstad
Leder

Marit Vikestad Aarø
Styremedlem

Kåre Helge Liasjø
Styremedlem

Hege Sund
Styremedlem

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Lund Panorama torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Lunden barnehage.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble:

Torbjørn Hermstad

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

Vedtak:
Valgt ble:

Hege Sundt

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:23

Antall fullmakter:1

Totalt stemmeberettigede:24

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:210000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Endring av Vedtekt. RÅDERETT

I fjerdepunkt ledd inder punkt **2 – RÅDERETT** lyder dagens tekst slik:

"Seksjon 4 (leilighet A104) og seksjon 1 (leilighet A101 har i tillegg tinglyst en MC-plass hver.

Seksjon 10 (leilighet A302) og seksjon 1 (leilighet A101) har i tillegg tinglyst en e-bil plass hver."

Mc-plassen som tilhørte seksjon 4 (leilighet A104) er solgt og tinglyst til seksjon 31 (leilighet C201). Tidligere eier var Anita Aar Schjetne. Ny eier er Per Bjarne Voldhagen og Tone Høiås.

Seksjon 10 (leilighet A302) har tinglyst to parkeringsplasser, men det er satt opp bare en felles boks for elbillader på disse to plassene.

Seksjon 1 (leilighet A104) har tinglyst to parkeringsplasser med opplegg for lading av el-bil på begge plassene.

Følgende endring av teksten i våre vedtekter:

Seksjon 1 (leilighet A101) og seksjon 31 (leilighet C201) har i tillegg tinglyst en MC-plass hver.

Seksjon 1 (leilighet A101) og Seksjon 10 (leilighet A302) har i tillegg tinglyst en parkeringsplass hver.

Saken krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmene

Vedtak:
Stemmer for:24

Stemmer mot:0

Vedtatt.

5.2 Endring av husordensregelen

Nytt punkt i husordensregelen

"Røyking er kun tillatt på egnede steder i sameiet, som for eksempel på parkeringsplasser, og skal ikke foregå nær naboers private uteområder, balkonger eller vinduer.»

Vedtak:
Vedtatt.

5.3 Godkjent vindu / rømningsvei på / fra soverom

Hei

Jeg har flyttet inn i leilighet B103.
På det største soverommet vårt, så er det kun det aller minste vinduet som kan åpnes.

Jeg har nå blitt gjort oppmerksom på, at dette ikke er et godkjent vindu på et soverom.
Da et soverom / varig oppholdsrom skal ha to rømningsveier.
Så slik det er nå, så er vinduet:

1. Alt for lite- bredden skal være minst 50 cm, og høyden på vinduet skal være minst 60 cm. Sum av mål: Fri høyde + fri bredde skal til sammen være minst 1,50 meter.
2. Vinduet er også for høyt oppe -

Da underkant av vinduet bør ikke være høyere enn 1,0 meter fra gulvet.

Jeg ser at dette gjelder flere leiligheter enn bare min, så jeg tenker at det helt sikkert er flere enheter som ønsker utbedring av dette.

Vedtak:
Ikke vedtatt.

5.4 Søknad om å sette opp en levegg

Hei

Jeg ønsker å søke om å få ordne / sette opp et stykk levegg på den ene enden av verandaen min. (Motsatt side av porten) Jeg bor i leilighet B103: verandaen min har ikke levegg. Vinden tar godt på verandaen, så jeg vil tro at det hadde hjulpet mye - Om jeg kunne fått satt opp en levegg. Lik den som de fleste verandaene i sameiet har.

Vedtak:
Vedtatt.

5.5 Garasje innkjøring

Hei

Jeg flyttet inn for ca halvt år siden. Jeg har ikke en bil som er noe spesiell lav. Men jeg registrerer at straks jeg har en passasjer i bilen, når jeg skal kjøre inn garasjeporten - Så tar bilen nedi i forkant.
Jeg tenker at det umulig kan være bare jeg som opplever dette. Derfor er litt overrasket, over at det ikke er gjort noen tiltak for å unngå dette på et tidligere tidspunkt.

Vedtak:
Ikke vedtat.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Torbjørn Kilsti Hermstad

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Liv Østedal Mykkeltveit

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Hege Sund

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Per Bjarne Voldhagen

Protokoll for Sameiet Lund Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Torbjørn Kilsti Hermstad (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Hege Sund (sign.)	24.04.2026

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn: Lund østre AS
Adresse: Øvre Flatås veg 4D
Postnr.: 7079 Poststed: Flatåsen
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 995,157,063 Ref. nr.:
Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1601	Trondheim	177	723		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
041066[redacted]	Børre Lund	1/2
311263[redacted]	Line Lund Hokstad	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16															
5				17															
6				18															
7				19															
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se eget vedlegg
(pga flere seksjoner enn det er plass for i tabellen).

Sum tellere: 0 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 17.09.12 Utstederens underskrift: Parkett Arvtheg, Lund Oslo 17

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

Kan tinglyses
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tr. 4. 27.09.12	Per Eilif Aunbu Lund Gate 11	

Kan tinglyses Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
177	723			TRONDHEIM

Dato	Stempel og underskrift
22.11.2012	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
27.09.12	Per Eilif Aunbu Lund Gate 11

Kan tinglyses Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Rett utskrift/kopi bekreftes TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner for Lund østre B1 og B2 – 3. Begjæring:

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

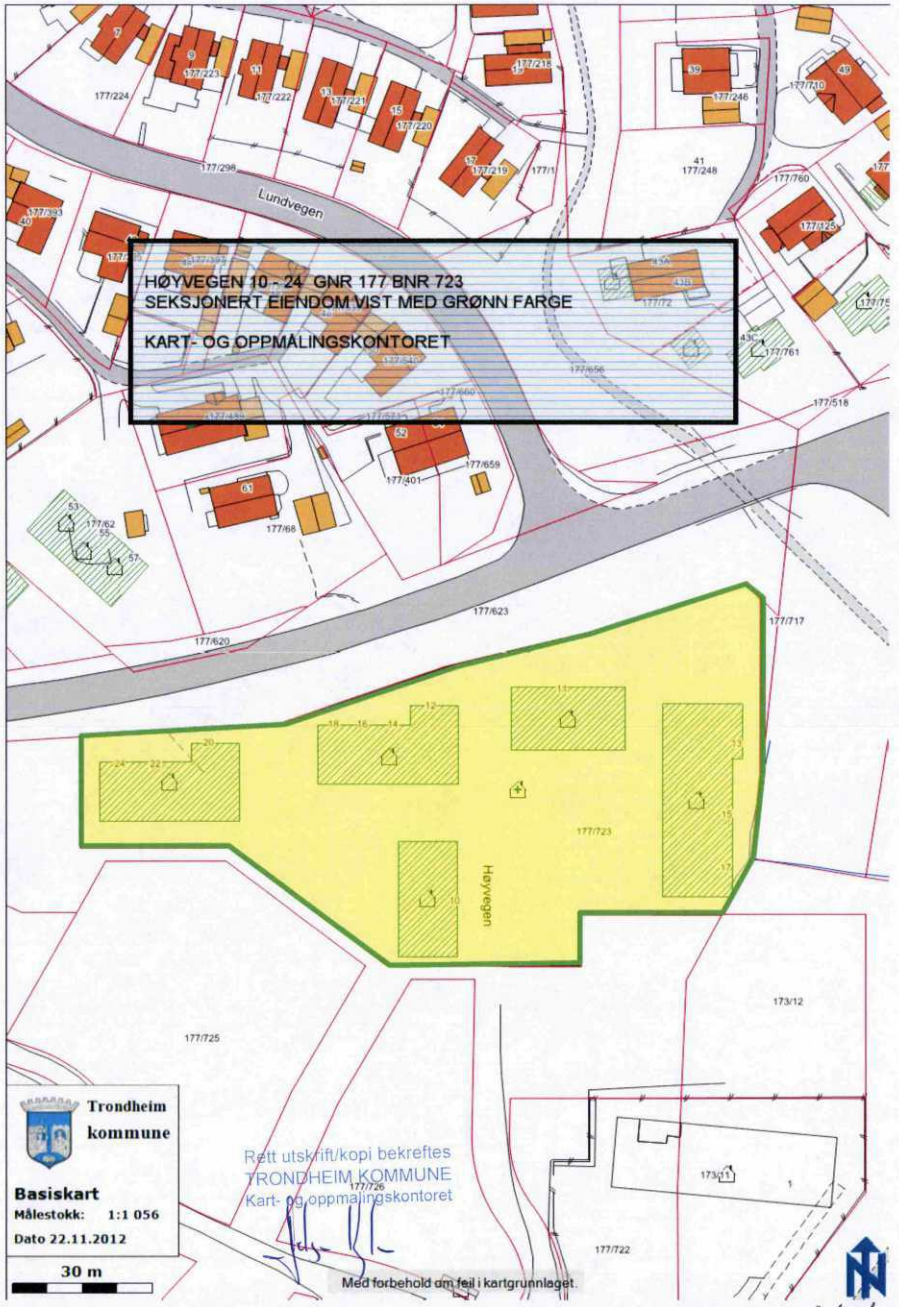
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
A101	B	1	B	B105	B	1	B	C203	B	1	B	D401	B	1	B	E301	B	1	B
A102	B	1	B	B201	B	1	B	C301	B	1	B	D402	B	1	B	E302	B	1	B
A103	B	1	B	B202	B	1	B	C302	B	1	B	D403	B	1	B	E303	B	1	B
A104	B	1	B	B203	B	1	B	C303	B	1	B	D404	B	1	B	E304	B	1	B
A201	B	1	B	B204	B	1	B	D101	B	1	B	E101	B	1	B	E305	B	1	B
A202	B	1	B	B205	B	1	B	D102	B	1	B	E102	B	1	B	E306	B	1	B
A203	B	1	B	B301	B	1	B	D103	B	1	B	E103	B	1	B	E401	B	1	B
A204	B	1	B	B302	B	1	B	D104	B	1	B	E104	B	1	B	E402	B	1	B
A301	B	1	B	B303	B	1	B	D201	B	1	B	E105	B	1	B	E403	B	1	B
A302	B	1	B	B304	B	1	B	D202	B	1	B	E106	B	1	B	E404	B	1	B
A303	B	1	B	B305	B	1	B	D203	B	1	B	E201	B	1	B	E405	B	1	B
A304	B	1	B	C101	B	1	B	D204	B	1	B	E202	B	1	B	E406	B	1	B
B101	B	1	B	C102	B	1	B	D301	B	1	B	E203	B	1	B				
B102	B	1	B	C103	B	1	B	D302	B	1	B	E204	B	1	B				
B103	B	1	B	C201	B	1	B	D303	B	1	B	E205	B	1	B				
B104	B	1	B	C202	B	1	B	D304	B	1	B	E206	B	1	B				
Sum tellere:				76				= nevner:				76							

Kan tinglyses Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

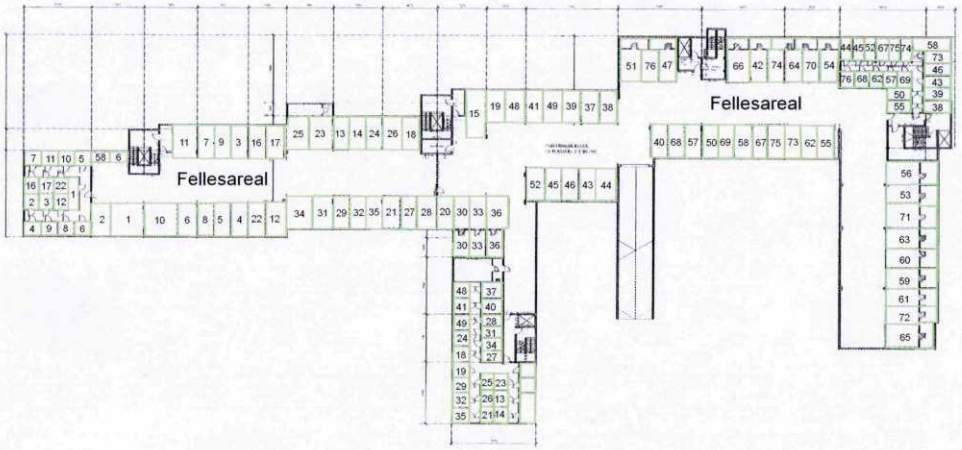
Dato	Utstederens underskrift
27.09.2012	Per Eirik Austheim Lund Østre AS

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 1



http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_trondheim_intranett/AdvancedPrintCompon... 22.11.2012

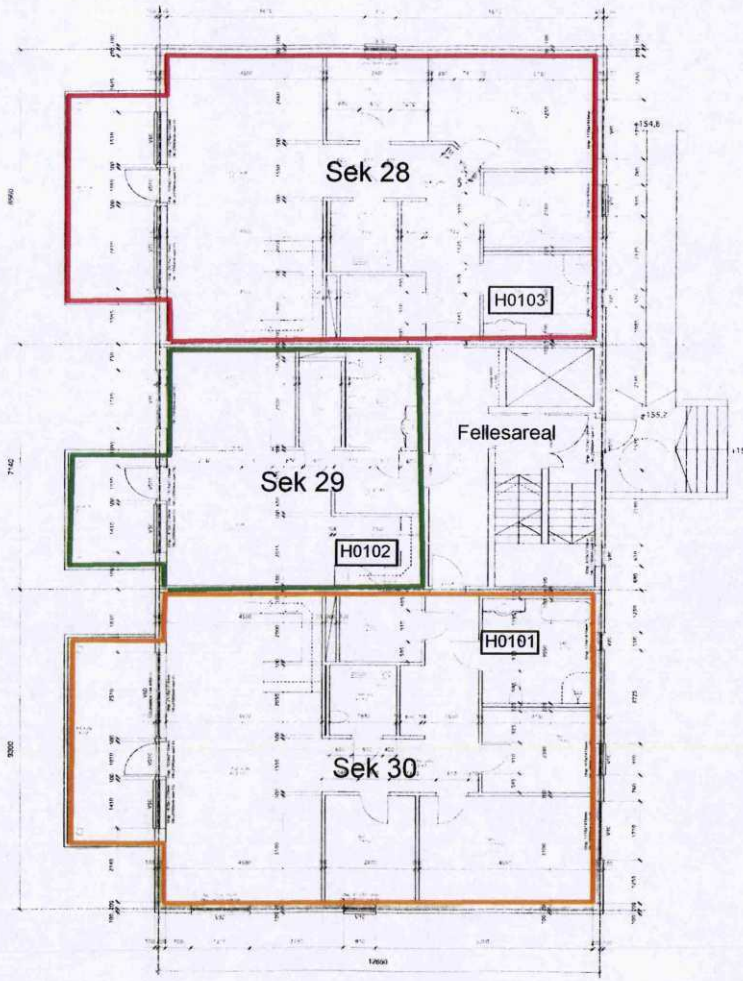
side 1



Plan kjeller

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 723
Seksjon: Tilleggsareal til seksjon
Felles Side: 2



Nr. 10

Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 723
Seksjon: 28 - 29 - 30
Felles Side: 9

Risem-Johansen, Ståle
07.09.2026
Signed bankID

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

Ståle Risem-Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2013
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Høyvegen 10
7089 Heimdal

5001-177/723/0/28

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

I forbindelse med en mindre lekkasje over min leilighet var det en befaring hos meg hvor det ble utført preventivt vedlikehold ved å bytte slanger for varmt/kaldt vann som visstnok hadde vært utfordringen over meg. Jeg merket ikke noe til denne lekkasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med en lekkasje over min leilighet var det en befaring hos meg hvor det ble utført preventivt vedlikehold ved å bytte slanger for varmt/kaldt vann som visstnok hadde vært utfordringen over meg. Jeg merket ikke noe til denne lekkasjen. Arbeidet ble bestilt av styret i Sameiet, så jeg vet ikke hvilket firma de kom fra. De har benyttet K. Lund tidligere. Også usikker på hvilket år det var.

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, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

12. 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**

13. 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**

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. 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**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

HØYVEGEN 10

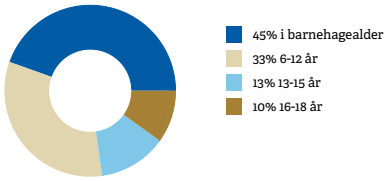
OFFENTLIG TRANSPORT

Østre Lund Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109	**2 min** 0.2 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	**18 min** 1.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**19 min** 14.1 km
Trondheim Værnes	**37 min**

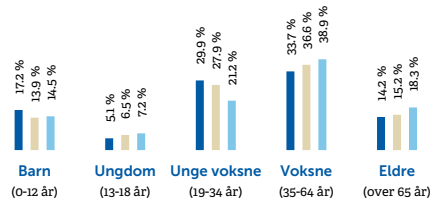
SKOLER

Kattem skole (1-7 kl.) 383 elever, 23 klasser	**8 min** 0.7 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	**10 min** 0.8 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	**16 min** 1.4 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	**23 min** 2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	**9 min** 0.7 km
Heimdal videregående skole 730 elever	**5 min** 3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**10 min** 6.3 km

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) 80 barn	**2 min** 0.1 km
Skjetlein barnehage (1-5 år) 36 barn	**6 min** 0.5 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 47 barn	**7 min** 0.5 km

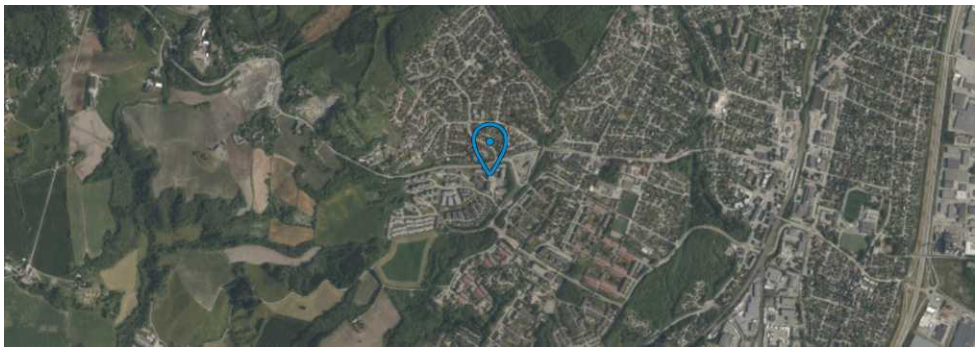
DAGLIGVARE

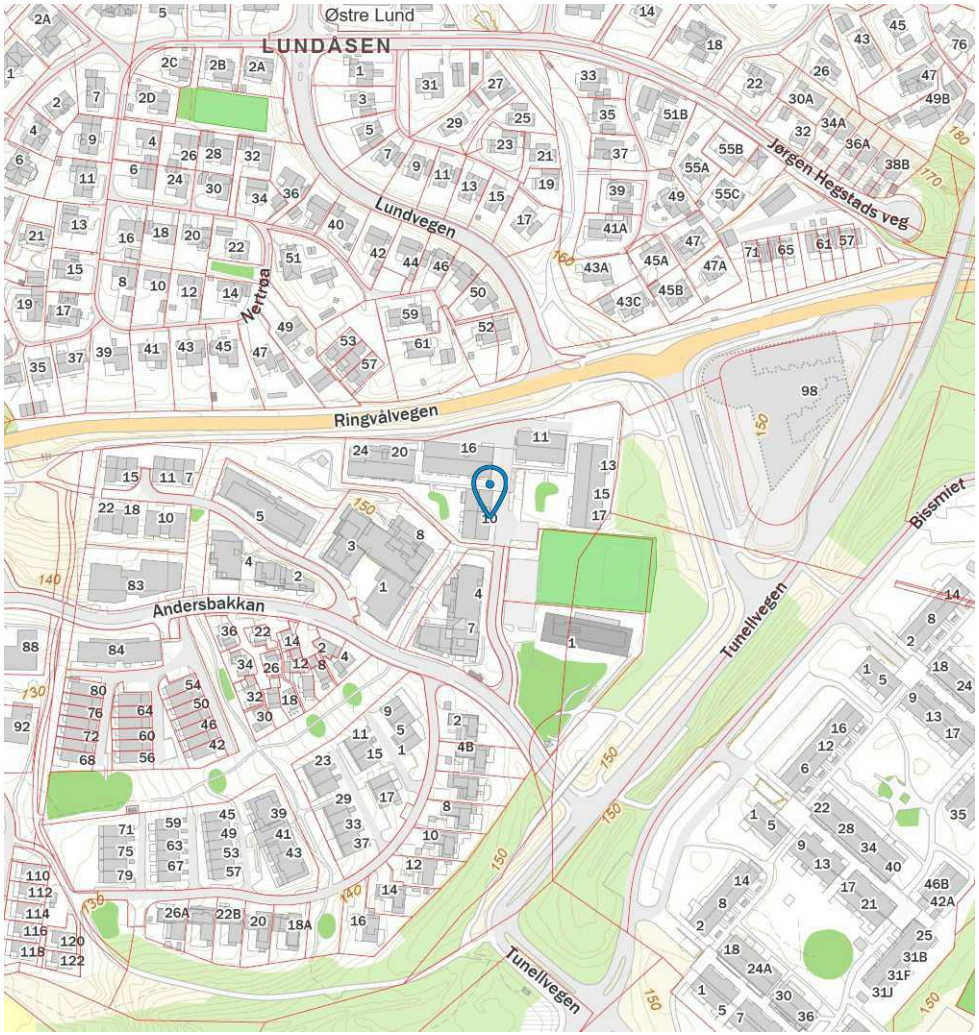
Coop Extra Ringvålveien	**7 min**
Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	**8 min** 0.7 km

SPORT

Lundåsen Ballspill	**4 min** 0.4 km
Kattem skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 0.6 km
Feel24 Heimdal	**15 min**
EasyFit Heimdal	**15 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 2026





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 2026

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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: 35260233 / Sigbjørn Shaswar-Vestå, tlf. 404 50 884
Høyvegen 10, 7089 Heimdal.
Gnr. 177, Bnr. 723, Snr. 28, 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 11 500,- 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: 35260233
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

EiendomsMegler 1

Sigbjørn Shaswar-Vestå
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

404 50 884
sigbjorn.vesta@em1.no

EiendomsMegler 1 Byåsen
Fjellseterveien 1, 7020 Trondheim

eiendomsmegler1.no