NORDVIK

Johan Arnt Høiseths veg 49

3 soverom | 90 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Johan Arnt Høiseths veg 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
67	Egenerklæringsskjema
74	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Tiltalende rekkehus fra 2018. TG1 på alt. Parkeringsplass i kjeller. Flott beliggenhet i feltet. Lave felleskostnader.

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**100 840,-**
Totalpris	**4 090 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 171,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

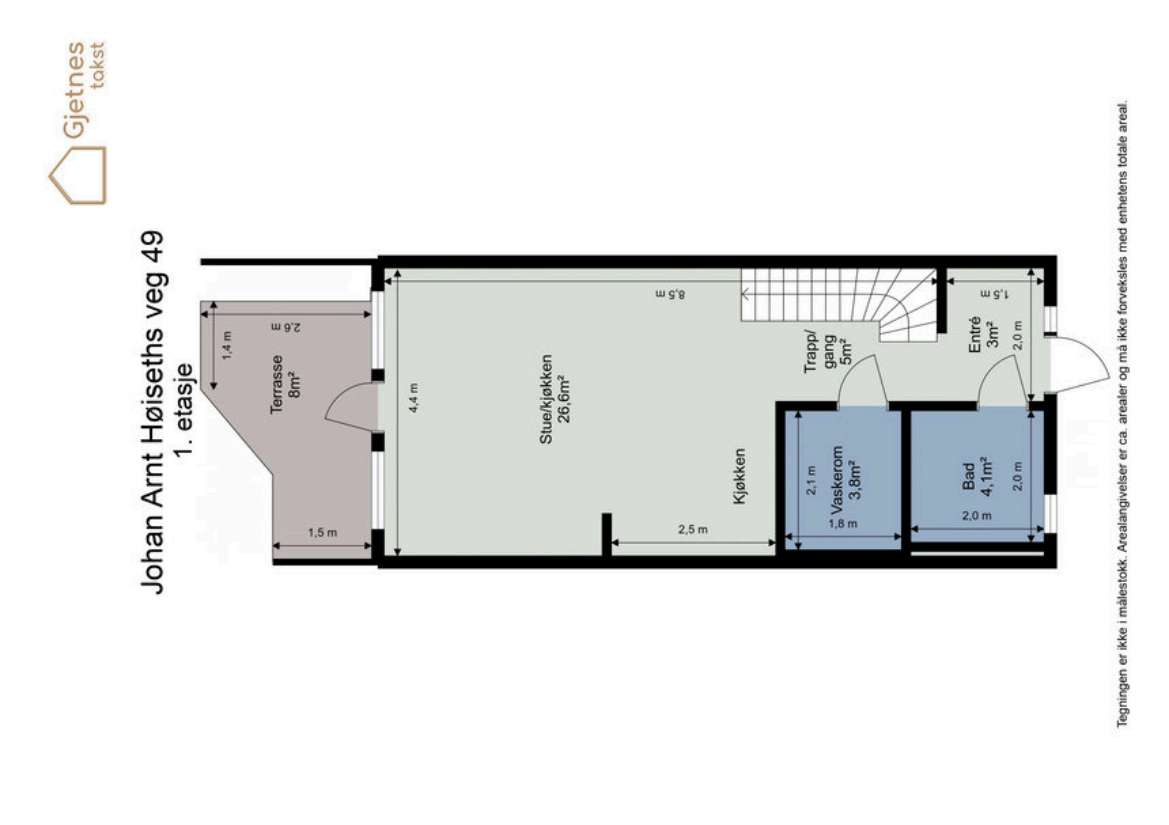
Velkommen til Johan Arnt Høiseths veg 49 - Et tiltalende og moderne rekkehus på Lund Østre. Et attraktivt boligområde utviklet i nyere tid med kort vei til de aller fleste fasilitene man skulle ha behov for i hverdagen. Rett utenfor ytterdøren har du flotte turmuligheter, få minutters gange til flere barnehager, skoler i alle trinn og bussholdeplass med hyppige avganger.

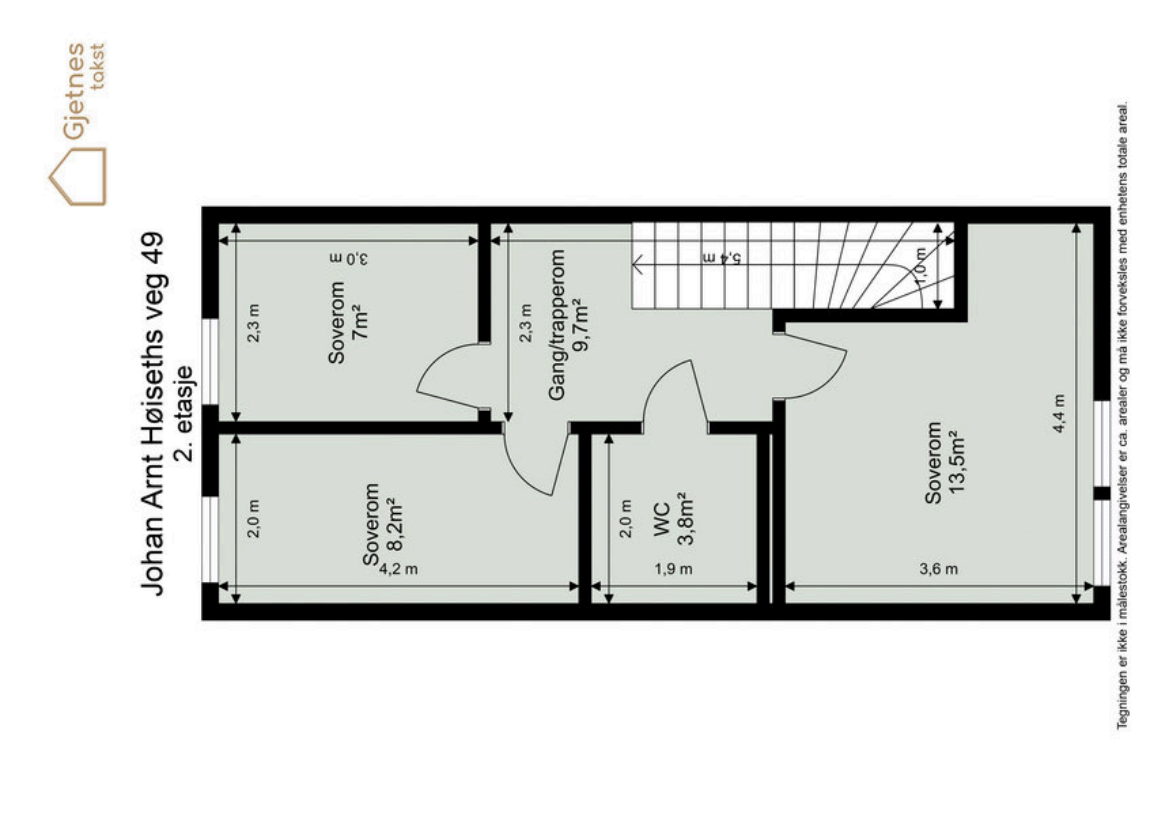
Særlige kvaliteter å fremheve:

- Et av feltets beste beliggenheter for denne boligtypen.
- Moderne standard med byggeår 2018.
- Stilrent og lekkert kjøkken fra HTH.
- Flislagt bad.
- Separat vaskerom.
- Ekstra toalettrom.
- 3 soverom.
- Terrasse med kveldssol.
- Fast plass i oppvarmet parkeringskjeller.
- Sportsbod.
- Bilfritt tun.
- Flott turterreng i umiddelbar nærhet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm





2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm


















SKJEGG
MOR OG MEG
Don Quijote




19
18


49
48

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0037/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Johan Arnt Høiseths veg 49, 7089 HEIMDAL
Gnr 177, bnr 823, snr 49 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selgere
Kjell Willi Heinäjärvi Jakobsen
Torhild Larsen Skillingstad

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 105 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
Areal fordelt over to plan

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entré, gang/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.
Total BRA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Innhold
Rekkehuset inneholder følgende:

1. etasje: Entré, gang/trapp, bad, vaskerom og stue/kjøkken. Terrasse.

2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.

I tillegg disponerer man en sportsbod i kjelleren.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Samtlige punkter har fått TG0 og TG1.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 49 i parkeringskjelleren. Plassen er tinglyst som tilleggsareal.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en

seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrétak installert over inngangsdør, gjennomført av Villaservice (utbygger). Strøm koblet til entrétaket og stikkontakt ute installert av Buvik elektro. Gjerde i hagen satt opp av eiere.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Fjernavlest vannmåler installert.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Har ikke pipe/ildsted.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann tok mål av boligen ved takstering 19.03.26.

- 28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Sameiet har en pågående sak mot utbygger Villaservice angående mangler på boligene, bl.a. lekkasje i ventilasjon på noen enheter. Vår bolig har ikke hatt lekkasje.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Bygningen, som er ett rekkehus oppført i 2018, er på 2. etasjer. Støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er over støpt plate på mark er oppført i tre. Utvendige fasader med trekledning. Etasjeskillere i tre. Saltakkonstruksjon tekket med taksteinformede metallplater. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energiklasse C.

Oppvarming
Elektrisk.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 171,- pr. mnd.
Inkluderer: Velforeningskontingent, driftskostnad parkering, kommunikasjonspakke, bygningsforsikring og diverse drift/vedlikehold.

Beløpet er fordelt på følgende poster:
- Velforeningskontingent kr. 134,-
- Driftskostnad parkering kr. 227,-
- Kommunikasjonspakke kr. 494,-
- Felleskostnader brøkfordelt kr. 649,-
- Felleskostnader likt fordelt kr. 667,-

I budsjettet for 2026 er det lagt opp til en økning i fellesutgiftene. For denne leilighetstypen (Rekkehus Type

B) er den totale månedlige økningen budsjettert til kr 380,-.

Kommunale avgifter
Kr 14 709,-pr. 2025

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift
Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening. Velforeningskontingent er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader til sameiet.
- Kommunale avgifter.
- Strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 461,- pr. 01.01.2023

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 094 983,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 379 931,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale via sameiet.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Høiseth Hage, orgnr. 920 919 383

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 41 537,-
Sameiet har disponible midler på kr. 552 991,- pr. 31.12.25.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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 sameierne eller andre som ferdes på sameiets område. Se husordensreglene for mer informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87948411

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 050 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i finn- og hjem-annonse. Det blir godt skiltet i regi av Nordvik Bolig ved annonsert fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Lund Østre og nærmere bestemt Johan Arnt Høiseths veg 49. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fellesarealene er opparbeidet med flotte grøntområder og lekeplasser. Fra Høiseth Hage er veien kort til det aller meste: - kort vei til Kattem skole og Åsheim ungdomsskole, nærbutikker både på Kattem og Korsen samt Bymarka med sitt flotte turterreng. Det er også kort vei til Heimdal sentrum og Tillerbyen, som samlet tilbyr det aller meste av utsalgs- og servicessteder. Velkommen til Lund Østre!

Kort vei til et særdeles godt utvalg av fasiliteter og funksjoner på Heimdal og Tiller
Heimdal sentrum ligger få minutters kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker (bl.a. Rema 1000, Spar, Bunnpris, EuroAsia mfl.), vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, klesbutikker og bensinstasjoner. På Heimdal fnner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

Veien er heller ikke lang til Tillerbyen, som er sørsidens shoppingmekka, med storkjøpesentrene City Syd, StorM og Tillertorget i spissen og et ellers rikt utvalg av utsalgssteder. Tillerbyen nås på i underkant av 10 minutter i bil.

Hverdagshandelen kan også enkelt gjøres til fots eller med sykkel ved Coop Prix Kattem eller Extra Ringvålvegen (Korsen).

Skoler og barnehager
Boligens skolekrets er Kattem barneskole og Åsheim ungdomsskole, som begge ligger i gang-/sykkelavstand fra boligen. I nærområdet finnes det også et rikelig utvalg av barnehager innen kort avstand. For mer informasjon se Trondheim kommune sine nettsider.

Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, Easyfit, 3T med svømmehall på Rosten, hvor du også finner bl.a. Impulse og Kaliber gym.

Fantastiske Bymarka som nær nabo og utmerkede tur- og utfartsområder like ved
For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m. Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype. På sommerstid anbefaler vi en sykkeltur til Hestsjøen for en dukkert.

Offentlig kommunikasjon
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige metrobussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Bussholdeplassen er noen få minutters gange unna. Her går bussene så ofte at du slipper å sjekke rutetidene før du tusler opp til bussholdeplassen.

For mer informasjon om rutetider, se https://www.atb.no.

Fra Heimdal stasjon er det togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse
Bebyggelsen i området består i all hovedsak av rekkehus.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplassen "Østre Lund" ligger kun 700 meter unna boligen. Der går det totalt 7 ulike linjer med hyppige avganger i begge retninger. Bussen tar deg inn til sentrum på 30 minutter.

Skoler og barnehager
- Lund barnehage (1-5 år) 0,6 km.
- Skjetlein barnehage (1-5 år) 0,7 km.
- Kattem barnehage (1-5 år) 0,9 km.

- Kattem skole (1-7 kl.) 0,9 km.
- Åsheim barneskole (1-7 kl.) 1,4 km.
- Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 1,9 km.

- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 1,2 km.

- Heimdal videregående skole, 3,6 km.
- Skjetlein videregående skole, 1,8 km.
- Barneskolekrets: Kattem.
- Ungdomsskolekrets: Åsheim.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.01.2023. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Konferer megler for mer informasjon.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et regulert område med planid 5001 r20130031 med reguleringsformål boligbebyggelse og kjøreveg. Relaterte planer som eiendommen ligger i har planid r0088, r0220c.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/177/823/49:
24.09.2015 - Dokumentnr: 879130 - Erklæring/avtale
Eiendommene gnr. 177 bnr. 811-832 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold:
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408438 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:852
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:853
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:854
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:855
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:856
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:858
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408438 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:852
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:853
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:854
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:855
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:856
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:858
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Gjelder lekeplass og grøntareal
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408438 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:852
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:853
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:854
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:855
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:856
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:858
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmele om adkomst til parkering
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408438 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:852
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:853
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:854
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:855
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:856
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:858
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2017 - Dokumentnr: 1408438 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:852
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:853
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:854
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:855
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:856
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:857
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:858
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune Byutvikling, Næring, Samferdsel, Klima Og Miljø
Org.nr: 969 999 544
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om teknisk anlegg
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:823
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2018 - Dokumentnr: 676581 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 90/10359.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 mangelsansvar kan 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 om budgiver 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 8 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alt inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr + infopakke sameie kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 20. mai 2026

Ansvarlig megler
Thomas Kvålsvoll, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90656880

Meglerforetaket
Nordvik Trondheim
Kjøpmanngata 50
7010 TRONDHEIM
Juridisk navn: Midtbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 932871742

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Midtbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Johan Arnt Høiseths veg 49

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.)	**11 min**
384 elever, 25 klasser	0.9 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.)	**18 min**
306 elever, 17 klasser	1.4 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	**23 min**
316 elever, 20 klasser	1.9 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	**6 min**
510 elever, 47 klasser	2.9 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	**16 min**
457 elever, 29 klasser	1.2 km
Skjetlein videregående skole	**22 min**
270 elever, 25 klasser	1.8 km
Heimdal videregående skole	**7 min**
730 elever	3.6 km

Sport

Lundåsen	**4 min**
Kattem skole	**11 min**
Feel24 Heimdal	**23 min**
EasyFit Heimdal	**23 min**

Offentlig transport

Østre Lund	**10 min**
Totalt 7 ulike linjer	0.7 km
Heimdal stasjon	**6 min**
Linje F6, R60, R70	2.5 km
Trondheim S	**21 min**
Linje F6, F7, R60, R70, R71	14.8 km
Trondheim Værnes	**39 min**

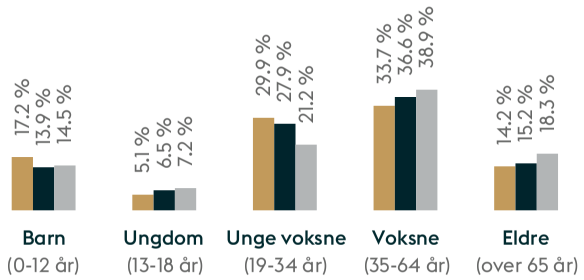
Barnehager

Lund barnehage (1-5 år)	**8 min**
62 barn	0.6 km
Skjetlein barnehage (1-5 år)	**9 min**
41 barn	0.7 km
Kattem barnehage (1-5 år)	**11 min**
83 barn	0.9 km

Dagligvare

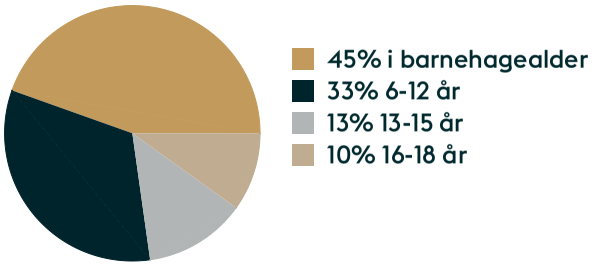
Coop Prix Kattem	**11 min**
Coop Extra Ringvålveien	**15 min**

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



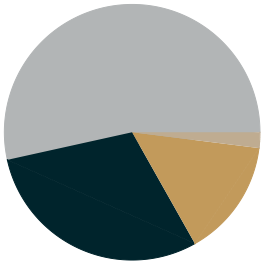
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Kattem	11 min
Coop Extra Ringvålveien	15 min

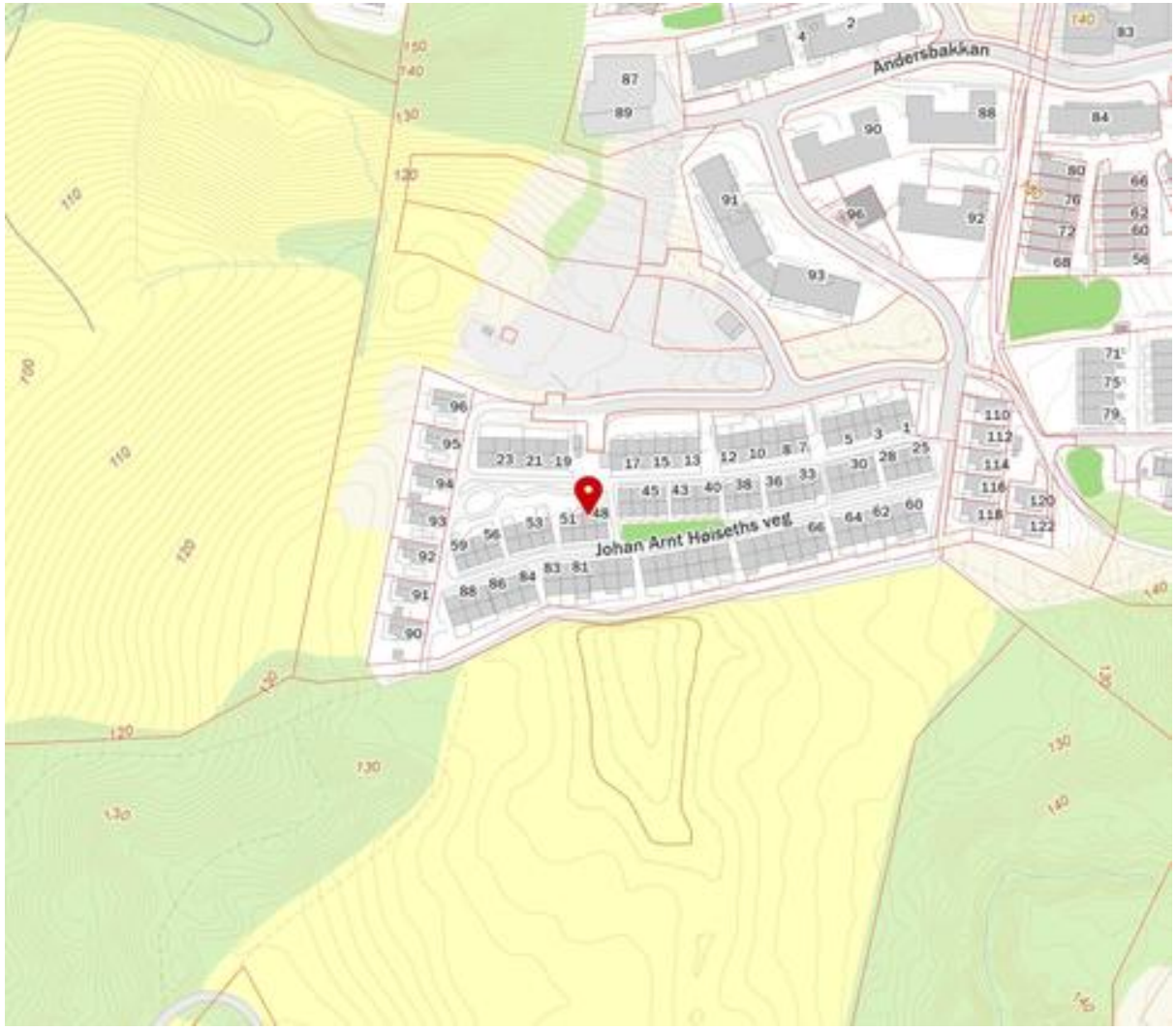
Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



- 15% enebolig
- 30% rekkehus
- 54% blokk
- 2% annet



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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Johan Arnt Høiseths veg 49

7089 HEIMDAL

5001/177/823/49/0/0

Rapportdato

21.05.2026

TG 0	1
TG 1	15
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 19.03.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Om boligen

Adresse: Johan Arnt Høiseths veg 49 , 7089, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/177/823/49/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2018

Tomt: 15 049.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Kjell Willi Jakobsen, Torhild Skillingstad

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ett rekkehus oppført i 2018, er på 2. etasjer. Støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen er over støpt plate på mark er oppført i tre. Utvendige fasader med trekledning. Etasjeskillere i tre. Saltakkonstruksjon tekket med taksteinformede metallplater. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Areal/oppmåling

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

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

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

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
45 m^2	0 m^2	45 m^2	50 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, gang/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
45 m^2	0 m^2	45 m^2	50 m^2
Beskrivelse primærrom Gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
90 m^2	0 m^2	90 m^2	100 m^2

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

1.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
45 m^2	0 m^2	0 m^2	7 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang/trapp, bad, vaskerom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje			
BRA-i 45 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Gang/trapperom, 3 soverom, toalettrom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

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

Sum areal			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 7 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 95 m^2

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
29.03.2026

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.01.2023.

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Støpt plate på mark. Ingen skader eller avvik avdekket. Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

4 Drenering TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

5 Yttervegger / fasader TG 1

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Konstruksjonen fremstår som solid uten tegn til fukt, råte eller svikt etter en visuell besiktelse. Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Levetid:

- Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.
- Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

6 Vinduer / dører

TG 1

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

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

7 Terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

8 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Taket er oppført med w-takstoler med taktro. Ingen skader eller avvik avdekket. Lufting vurderes å være ivaretatt med luftespalter i raftekasse.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

9 Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Granulerte aluminiumspanner

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av taktro/undertak på kaldloftet.

Levetid:

- Normal tid før omlegging av granulerte aluminiumspanner er 30-50 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

10 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.
- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

11 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og folierte plater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

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

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

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

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

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da det er ingen synlige symptomer på fuktskader ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

12 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trapp mellom 1 og 2.etasje

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

13 Vaskerom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det utslagsvask på vegg og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. Ingen skader eller avvik avdekket på vaskerommet.

14 Toalettrom - 2.etasje

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har parkett på gulv, lakkerte mdf-plater på vegger og folierte plater i himling. Av installasjoner er det vegghengt servant og vegghengt toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på installasjoner eller overflatene.

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

15 Kjøkken TG 1

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

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

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerom.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeåret er installert på vaskerommet. Sikkerhetsventil er i tilknytning til sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på vaskerommet. Det er ført drensrør fra skapet med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer og gjennomstrømningsventiler på vegger.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Levetid:

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

17 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

JOHAN ARNT HØISETHS VEG 49 - 5001/177/823/49/0/0

Bilde



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjell Willi Jakobsen	9578-5999-4-2223643	2026-03-29 10:27:39
Torhild Larsen Skillingstad	9578-5997-4-2153069	2026-03-29 10:25:56

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
42-0037/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Arnt Høiseths veg 49, 7089 HEIMDAL

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Kjell Willi Heinäjärvi Jakobsen, Torhild Larsen Skillingstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26699009
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrétak installert over inngangsdør, gjennomført av Villaservice (utbygger). Strøm koblet til entrétaket og stikkontakt ute installert av Buvik elektro. Gjerde i hagen satt opp av eiere.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fjernavlest vannmåler installert

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke pipe/ildsted

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann tok mål av boligen ved takstering 19.03.26

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Beskriv: Sameiet har en pågående sak mot utbygger Villaservice angående mangler på boligene, bl.a. lekkasje i ventilasjon på noen enheter. Vår bolig har ikke hatt lekkasje.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 42-0037/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Torhild Larsen Skillingstad	**2026-03-29**	**Kjell Willi Jakobsen**	**2026-03-29**

Identifikasjon

Torhild Larsen Skillingstad

Identifikasjon

Kjell Willi Jakobsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET HØISETH HAGE

Tid: 26.03.2026 – Kl. 18.00
Sted: Kattem Barneskole

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

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

2) **Årsregnskap for 2025**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

3) **Endring i Husordensreglene – Krever alminnelig flertall**
   Styret ønsker å fremme forslag til årsmøtet om tillegg til husordensreglene. Det ønskes å legge til et avsnitt under overskriften «Bruk av fellesområdene. Følgende ordlyd er tatt inn i vedlagt husordensregler med blå tekst:

   "Støyende lek på sameiets eiendom nært boliger er ikke tillatt. Dette gjelder lek der det benyttes for eksempel ball, puck, trampoline og andre gjenstander som lager sjenerende lyd. Listen er ikke uttømmende."

4) **Valg – det skal velges**

Styrets leder for 2 år	På valg Marte Fritzner Volden
Styremedlem for 2 år	På valg Mette berg
Varamedlem for 1 år	På valg Eirik Gravem
Varamedlem for 1 år	På valg Alfred Fadejeves
Valgkomité for 1 år	På valg Tina Sørgjerd
Valgkomité for 1 år	På valg Inge Braa

Valgkomiteen kommer med følgende innstilling til styret i sameiet Høiseth hage:

Styreleder for 2 år: Ola Ivar Spakmo
Styremedlem for 2 år: Raymond Rosanoff Midtsand
Styremedlem for 1 år: Alfreds Fadejevs
Varamedlem for 1 år: Morten Osen

Styret kommer med følgende innstilling til valgkomite
Valgkomité for 1 år: Mette Berg
Valgkomité for 1 år: Marte Fritzner volden
Valgkomité for 1 år: Eirik Gravem

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

Trondheim, 17.03.2026
SAMEIET HØISETH HAGE
for styret

Sameiet Høiseth Hage

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Høiseth Hage Org.nr. 920919383

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Høiseth Hage

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		925 188	749 868	925 320	861 001
Felleskostnader lik fordeling		308 652	264 864	308 363	712 089
Felleskostnader etter nytte 2		62 412	50 148	62 371	57 884
Kabel TV		552 960	664 704	552 960	568 512
Velforeningskontingent		130 296	130 296	130 296	142 845
Parkering/Garasje		289 578	263 740	282 815	318 570
Andre inntekter		0	10 445	0	0
Startkapital		10 000	0	0	0
Sum inntekter		**2 279 086**	**2 134 065**	**2 262 125**	**2 660 900**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	136 920	136 920	136 920	136 920
Drifts- og serviceavtaler	2	232 748	294 057	297 600	290 200
Forretningsførsel	3	129 180	116 685	122 550	129 515
Revisjon	4	15 901	20 858	15 500	16 300
Andre konsulenttjenester		74 200	63 260	0	400 000
Velforeningskontingent		132 130	122 820	130 296	142 845
Forsikring		445 343	402 929	435 079	450 000
Strøm		138 847	162 474	178 600	160 000
Renhold		30 231	49 590	52 070	53 900
Vakthold/Alarm		9 896	13 583	13 870	20 000
Kabel-TV		553 235	645 797	558 720	570 970
Vedlikehold	5	309 562	239 098	114 100	152 550
Vedlikeholdsavsetning	10	150 000	50 000	150 000	100 000
Kontorkostnader		16 339	36 365	46 320	28 700
Andre kostnader	6	7 674	18 412	10 500	9 000
Sum kostnader		**2 382 206**	**2 372 848**	**2 262 125**	**2 660 900**
Driftsresultat		**-103 120**	**-238 783**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		61 583	63 510	0	0
Rentekostnader		0	35	0	0
Sum finans	**7**	**61 583**	**63 475**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**-41 537**	**-175 309**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-41 537	-175 309	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Høiseth Hage

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		116 769	99 974
Andre fordringer		0	67 850
Forskuddsbetalte kostnader		6 989	4 159
Sum fordringer	**8**	**123 758**	**171 983**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**651 611**	**468 372**
Sum omløpsmidler		**775 369**	**640 355**
Sum eiendeler		**775 369**	**640 355**

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Høiseth Hage

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		317 028	492 337
Årets resultat		-41 537	-175 309
Sum opptjent egenkapital		**275 491**	**317 028**
Sum egenkapital		**275 491**	**317 028**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	10	277 500	127 500
Sum avsetninger		**277 500**	**127 500**
Leverandørgjeld		41 666	29 871
Forskudd fra kunder		43 791	29 035
Påløpte kostnader	11	136 920	136 920
Sum kortsiktig gjeld		**222 377**	**195 826**
Sum egenkapital og gjeld		**775 369**	**640 355**

TRONDHEIM __/__2026,
Sameiet Høiseth Hage

Marte Fritzner Volden	Mette Berg	Ola Ivar Spakmo
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Boligsameie i Trondheim kommune.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	120 000	90 000	0	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	12 690	0	16 920
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	34 230	136 920	0
Sum lønnskostnader	**136 920**	**136 920**	**136 920**	**136 920**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 136 920. Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjeneste	26 189	42 960	45 100	46 700
Vaktmester div. arbeid og	858	0	0	0
Vintervedlikehold	79 583	84 267	88 500	88 500
Sommervedlikehold	57 850	82 643	86 800	86 800
Serviceavtale Heis	27 085	41 106	27 200	28 200
Serviceavtale Port	0	0	12 000	0
Serviceavtale ventilasjon	22 416	21 254	16 100	16 800
Serviceavtale parkering	18 768	21 828	21 900	23 200
Sum drifts -og serviceavtaler	**232 748**	**294 057**	**297 600**	**290 200**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	120 900	108 810	114 250	520 900
Framleieregister	8 280	7 875	8 300	8 615
Sum forvaltningshonorar	**129 180**	**116 685**	**122 550**	**529 515**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	15 901	20 858	15 500	16 300
Sum revisjonshonorar	**15 901**	**20 858**	**15 500**	**16 300**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	6 819	5 089	5 000	7 550
Vedlikehold bygning	47 262	22 052	20 000	35 000
Rep/vedl. heis	0	5 283	25 000	7 000
Utomhus*	161 349	40 323	20 000	20 000
Beplantning/gartner	0	11 369	0	5 000
Bortkjøring søppel	0	10 359	9 500	10 000
Parkeringskjeller/garasje	90 688	42 408	27 600	60 000
Nøkler, sylindre mm	2 844	90 851	0	3 000
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	0	7 000	0
Snøbrøyting/strøing	600	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	11 364	0	5 000
Sum vedlikehold	**309 562**	**239 098**	**114 100**	**152 550**

*Asfaltering, andel, tømming av sandfangekummer, vedlikehold uteområde m.m.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Bomiljø	1 783	13 350	5 000	2 000
Årsmøte	2 573	1 875	2 000	2 500
Bankgebyrer	3 318	3 188	3 500	3 500
Annen kostnad	0	0	0	1 000
Sum andre kostnader	**7 674**	**18 412**	**10 500**	**9 000**

Note 7 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter*	61 583	63 510	0	0
Sum rentekostnader	0	35	0	0
Sum finans	61 583	63 475	0	0

*Herav kundeutbytte forsikring kr 41 146.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	116 769	99 974
Sum kundefordringer	**116 769**	**99 974**
Andre kortsiktige fordringer	0	67 850
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**67 850**
Forskuddsbetalte kostnader*	6 989	4 159
Sum andre fordringer	**6 989**	**4 159**
Sum fordringer	**123 758**	**171 983**

*Securitas Q1, Addsecure 2026 og service ventilasjon ut februar 2026.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB.

Note 10 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**127 500**	**77 500**
Årets avsetning	**150 000**	**50 000**
Sum avsetning	**277 500**	**127 500**

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsetning styrehonorar	136 920	136 920
Sum påløpte kostnader	**136 920**	**136 920**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**444 528**	**569 837**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-41 537	-175 309
Vedlikeholdsavsetning	150 000	50 000
B. Årets endring i disponible midler	108 463	-125 309
C. Disponible midler 31.12	**552 991**	**444 528**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Volden, Marte Fritzner	**2026-03-11**

Identification

bankID Volden, Marte Fritzner

Name	Date
Spakmo, Ola Ivar	**2026-03-04**

Identification

bankID Spakmo, Ola Ivar

Name	Date
Berg, Mette	**2026-03-11**

Identification

bankID Berg, Mette

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HØISETH HAGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HØISETH HAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U1WVK-OGSA0-DUXCA-0QU4C-B23A5-CQZUE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-12 15:38:57 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U1XVK-OG5A0-DUXCA-0QU4C-B23A5-CQZUE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØISETH HAGE

Vedtatt ved etablering 02. mai 2018, revidert 26.03.26

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.

Støyende lek på sameiets eiendom nært boliger er ikke tillatt. Dette gjelder lek der det benyttes for eksempel ball, puck, trampoline og andre gjenstander som lager sjenerende lyd. Listen er ikke uttømmende

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

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

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

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

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

BRUK AV BOLIG

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den ..... men gir fullmakt til:

Navn: .....

.....
Sted dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
SAMEIET HØISETH HAGE

Tid: 26.03.2026 – Kl. 18.00
Sted: Kattem Barneskole, Personalrommet

Til stede fra styret: Marte Fritzner Volden, Mette Berg, Ola Ivar Spakmo, Alfreds Fadejevs

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Marte Fritzner Volden

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 11 + 1 (Teams)
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 12

Til sekretær ble valgt: Mette Berg

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Morten Totland Osen

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

2) Årsregnskap for 2025

May-Britt Måsøval Knutsen fra Bonitas gjennomgikk følgende punkter:

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Årsregnskap for 2025 ble godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning
Denne ble gjennomgått

c) Godkjenning av styrehonorar for 2025

Vedtak: Styrehonorar for regnskapsåret 2025 ble godkjent med kr 120.000 + arb.giv.avg

3) Endring i Husordensreglene – Krever alminnelig flertall
Styret ønsker å fremme forslag til årsmøtet om tillegg til husordensreglene.
Det ønskes å legge til et avsnitt under overskriften «Bruk av fellesområdene.
Følgende ordlyd er tatt inn i vedlagt husordensregler med blå tekst:

"Støyende lek på sameiets eiendom nært boliger er ikke tillatt. Dette gjelder lek der det benyttes for eksempel ball, puck, trampoline og andre gjenstander som lager sjenerende lyd. Listen er ikke uttømmende."

Dokument-ID 09222115557577568233 Signert MFV, MTO

Vedtak: Foreslått endring ble enstemmig avslått av fremmøtte

4) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Marte Fritzner Volden
Styremedlem for 2 år	På valg Mette Berg
Varamedlem for 1 år	På valg Erik Gravem
Varamedlem for 1 år	På valg Alfred Fadejevs
Valgkomité for 1 år	På valg Tina Sørgjerd
Valgkomité for 1 år	På valg Inge Braa
Valgkomité for 1 år	På valg Trine Hammervold

Ved valg av nytt varamedlem ble det lagt frem to benkeforslag til Årsmøtet og det ble enstemmig vedtatt at styret tar inn en ekstra Vara for 1 år.

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år:	Ola Ivar Spakmo
Styremedlem for 2 år:	Raymond Rosanoff Midtsand
Styremedlem for 1 år:	Alfred Fadejevs
Varamedlem for 1 år:	Morten Totland Osen
Varamedlem for 1 år:	Marte Fritzner Volden
Varamedlem for 1 år:	Pia Helen Granbo
Valgkomité for 1 år:	Mette Berg
Valgkomité for 1 år:	Erik Gravem

Møtet ble hevet kl 18.45

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557577568233

Dokument

Protokoll Årsmøte_260326
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-05-08 11:10:15 CEST (+0200) av Kristoffer Hammer (KH)
Ferdigstilt 2026-05-08 13:25:26 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kristoffer Hammer (KH)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
kristoffer@bonitas.no

Underskriverne

Marte Fritzner Volden (MFV)
SAMEIET HØISETH HAGE
martefv@gmail.com
+4793095725 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-05-08 13:25:26 CEST (+0200)

Morten Totland Osen (MTO)
SAMEIET HØISETH HAGE
morten.osen101@gmail.com
+4740094754 bekreftet via PIN per SMS for å signere.
Signert 2026-05-08 11:14:03 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Budsjett 2026

Sameiet Høiseth Hage

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Endring i
	31.12. i fjor	30.06 i år	2025	2026	Endring	Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	749 868	462 594	925 320	861 001	-64 319	-7,0 %
Felleskostnader lik fordeling	264 864	154 326	308 363	712 089	403 726	130,9 %
Felleskostnader etter nytte 2	50 148	31 206	62 371	57 884	-4 487	-7,2 %
Kabel-TV/Bredbånd	664 704	276 480	552 960	568 512	15 552	2,8 %
Velforeningskontingent	130 296	65 148	130 296	142 845	12 549	9,6 %
Parkering/Garasje	263 740	144 186	282 815	318 570	35 755	12,6 %
Andre inntekter	10 445	0	0	0	0	0,0 %
Startkapital	0	10 000	0	0	0	0,0 %
SUM INNTEKTER	**2 134 065**	**1 143 940**	**2 262 125**	**2 660 900**	**398 775**	**17,6 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	136 920	68 460	136 920	136 920	0	
Drifts- og serviceavtaler	307 640	170 777	311 470	310 200	-1 270	
Forvaltningskostnader	116 685	64 590	122 550	529 515	406 965	
Revisjon	20 858	9 528	15 500	16 300	800	
Andre konsulenttjenester	63 260	74 200	0	0	0	
Velforeningskontingent	122 820	66 065	130 296	142 845	12 549	
Forsikring	402 929	205 644	435 079	450 000	14 921	
Strøm	162 474	74 486	178 600	160 000	-18 600	
Renhold	49 590	25 913	52 070	53 900	1 830	
Kabel-TV/Bredbånd	645 797	276 137	558 720	570 970	12 250	
Vedlikehold	239 098	249 442	114 100	152 550	38 450	
Vedlikeholdsavsetning	50 000	75 000	150 000	100 000	-50 000	
Kontorkostnader	36 365	1 683	46 320	28 700	-17 620	
Andre kostnader	18 412	6 016	10 500	9 000	-1 500	
SUM KOSTNADER	**2 372 848**	**1 367 940**	**2 262 125**	**2 660 900**	**398 775**	
DRIFTSRESULTAT	**-238 783**	**-224 000**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER						
Renteinntekter	63 510	41 144	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	35	35	0	0	0	
SUM FINANS	**63 475**	**41 109**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-175 309**	**-182 891**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

			Felleskostnader pr måned:					
Leilighetnr./seksjonsnr.	**Brøk**	**Antall**	**Drifts-kostnad likt fordelt**	**Drifskostnad etter brøk**	**Drift P-kjeller pr plass**	**TV/internett**	**Velforening**	**Totale felleskostnader**
Rekkehus Type A - A03, A04, A05, A06, A07, A08, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, A24 Rekkehus Type C - C01, C02, C03, C04, C05, C06, C09, C11, C12, C14, C16, C17, C19, C21, C22, C23, C24, C25, C26, C27, C28, C29	126	42	kr 667	kr 908	kr 227	kr 494	kr 134	**kr 2 429**
Rekkehus Type A - A01, A09, A23 Rekkehus Type C - C07, C08, C13, C15, C18, C20, C30	126	10	kr 667	kr 908	kr 454	kr 494	kr 134	**kr 2 656**
Rekkehus Type C - C10	126	1	kr 667	kr 908	kr 681	kr 494	kr 134	**kr 2 883**
Rekkehus Type A - A02	126	1	kr 667	kr 908	kr 908	kr 494	kr 134	**kr 3 110**
Rekkehus Type B - B01-BB12, B14-B31, BB34-B36	90	34	kr 667	kr 649	kr 227	kr 494	kr 134	**kr 2 170**
Rekkehus Type B - B32	90	1	kr 667	kr 649	kr 454	kr 494	kr 134	**kr 2 397**
Sum boliger i sameiet	**9954**	**89**	**kr 59 341**	**kr 71 750**	**kr 23 825**	**kr 43 922**	**kr 11 904**	**kr 210 741**
Eneboliger D01, D02, D03, D04, D05, D06, D07		7	kr 689	kr -	kr 227	kr 494		**kr 1 409**
P-plasser næring/ekstra p-plass		5			kr 227			**kr 227**
Sum eneboliger/p-plasser		**12**	**kr 4 824**	**kr -**	**kr 2 723**	**kr 3 455**		**kr 11 001**
SUM TOTALT		**117**	**kr 64 164**	**kr 71 750**	**kr 26 547**	**kr 47 376**	**kr 11 904**	**kr 221 742**

			Endring felleskostnader pr måned:					
Leilighetnr./seksjonsnr.	**Brøk**	**Antall**	**Drift likt fordelt**	**Drift brøkfordelt**	**pr p-plass ***	**Kabel-TV/internett**	**Velforening**	**Totale felleskostnader**
Rekkehus Type A og C	126		kr 378	kr -68	kr 25	kr 14	kr 12	kr 361
Rekkehus Type B	90		kr 378	kr -48	kr 25	kr 14	kr 12	kr 380
Eneboliger D01, D02, D03, D04, D05, D06, D07			kr -53	kr -	kr 25	kr 14	kr 12	kr -14
*** Økning pr ekstra p-plass**					kr 25			kr 25

Rammeplan fasadeendringer i Høiseth Hage

Revidert: 04.03.26

Gjelder samtlige seksjoner:

For alle utvendige byggkonstruksjoner gjelder at farger og utførelse må stå i stil med øvrig bebyggelse, slik at sameiet fremstår med et helhetlig uttrykk selv om seksjonseiere velger ulike løsninger for sitt uteareal. Alle fasadeendringer som ikke står beskrevet i denne planen forutsetter forutgående samtykke fra Styret, jf. sameiets vedtekter punkt 2.3.

Oppfordrer til fargevalg på terrasse og levegger som harmonerer med øvrige farger brukt i sameiet.
Beis for panel/spilevegg inngangsparti besørges av styret, men utføres av hver enkelt seksjonseier.

Det påhviler hver enkelt seksjonseier å vedlikeholde utekonstruksjoner på eget utomhusareale. Styret har rett til å engasjere vedlikehold for seksjonseiers regning hvis utekonstruksjoner ikke blir tilfredsstillende vedlikeholdt, jfr. sameiets vedtekter § 2.3.

Fargekoder maling:
Rekkehusene er malt i følgende maling:

Trinn 1 (nr. 1- 12, nr. 25-39, nr. 60-71) = S0500N
Trinn 2 (nr. 13-18, nr. 40-47, nr. 72-77) = S1000N
Trinn 3 (nr. 19-24, nr. 48-59, nr. 78-89) = S1500N

Varmepumpe:
Montering av varmepumpe anses som inngripen i fasade og er i utgangspunktet søknadspliktig. Dette gjelder ikke dersom:
1. Den konkrete varmepumpen er innenfor fastsatte krav til støynivå
2. Varmepumpen plasseres langs gavlvegg, og
3. Varmepumpen plasseres på bakkestativ.

For varmepumper som ikke er omfattet av søknadsplikten, skal styret likevel informeres pr epost med bekreftelse på at den valgte varmepumpen er innenfor de fastsatte krav til støynivå. Hvis det viser seg i ettertid at den installerte varmepumpen ikke er i henhold til punktene ovenfor, kan styret pålegge seksjonseier å rette forholdene, eller fjerne varmepumpen. Kostnader for dette ligger hos seksjonseier.

Kravene til støynivå i tettbebygde strøk:
"Kravet i henhold til klasse C, (minstekrav for lydnivå) som er at lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ligge under 35 dB om natten (23-07), under 40 dB om kvelden (19-23) og under 45 dB om dagen (07-19).»

Varmepumper skal kles inn i varmepumpehus og males i tilsvarende farge som gavlvegg, se fargekoder overfor.

For varmepumper som ikke skal monteres på gavlvegg, er det et vilkår at de nærmeste naboene samtykker til plassering av utedel.

Det er ikke tillatt med plassering av varmepumpens utedel på inngangsside.

Varmepumpens utedel skal ikke monteres direkte på sameiets bygningsmasse.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av varmepumpe, serviceavtale m. m.

Hvis varmepumpe fjernes, er seksjonseier selv ansvarlig for utbedring av de inngrep som er utført på bygningsmassen.

Ved behov for rehabilitering av sameiets boligmasse, er seksjonseier selv ansvarlig for fjerning av varmepumpe dersom dette er nødvendig for å gjennomføre rehabiliteringen.

Solskjerming/Markise:
Valg av solskjerming/markiser må harmonere med øvrige solskjerming/markiser i sameiet.

Platting/terrasse:
A-rekka og C-rekka:
Det tillates bygging av platting/markterrasse i 6 meters lengde ut fra husveggen. Platten oppføres i trykkimpregnert eller annet værbestandig virke.

B-rekka:
Det tillates bygging av platting/markterrasse i inntil 4 meters lengde ut fra husveggen, men ikke lenger ut enn eksisterende terrengprofil tillater. Platten oppføres i trykkimpregnert eller annet værbestandig virke.

Levegg:
Det kan settes opp levegg med spiler iht. plan og bygningsloven med underliggende forskrifter.

Rekkverk:
Resten av platten kan gjerdes inn med rekkverk i høyde maks en meter.
Gjerdet utføres med samme stil egne som levegger.

REGLER FOR BRUK AV GJESTEPARKERING I HØISETH HAGE.

1. Sameiet disponerer i dag totalt 12 P-plasser. Plassene for gjesteparkering er merket og forbeholdt besøkende til beboere i Høiseth Hage.
    a. 6 p-plasser som er lokalisert ved Johan Arnt Høiseths veg 1, har egne retningslinjer for bruk og er ikke en del av SmartOblat ordningen (Trondheim Parkering)
    b. 6 p-plasser som er lokalisert ved innkjøring til garasjen (SmartOblat)
2. Leietakere er ikke å regne som gjester, og eiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass for leietakerne.
3. All parkering skal skje innenfor de oppmerkede plassene.
4. Bobiler, campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkeringsplassene. I nødvendige tilfeller kan tillatelse innhentes ved å kontakte Styret.
5. Beboernes privatbiler, biler tilhørende bedrifter med fast adresse i sameiet og firmabiler som disponeres av beboere, er ikke å definere som gjester og overtredelse vil bli fulgt opp.
6. Det tillates nødvendig parkering i forbindelse med av/pålessing forutsatt synlig aktivitet ved kjøretøyet.
7. Regulert parkering gjennom SmartOblat (gjesteparkering ved innkjøring til garasjen):
    a. Hver seksjonseier/leietaker er gitt mulighet til å registrere seg via smartoblat-systemet til Trondheim Parkering AS.
    b. Registreringen skjer ved å gi nødvendig informasjon til de som er gitt administratorrettigheter i sameiet.
    c. Registreringen gir mulighet for å gi tillatelse til 2 gjesteparkeringer i max. 24 timer.
    d. Denne kan gjentas inntil 3 døgn. Behov for tillatelse for samme kjøretøy utover dette, krever særskilt tillatelse gitt av styreleder eller administrator.
    e. Tillatelsens gyldighet betinger at det er ledige P-plasser tilgjengelig.
    f. Overtredelse: Dersom det gjentatte ganger registreres og/eller at systemet melder at samme kjøretøy har stått parkert i strid med ovennevnte bestemmelser, anses dette som brudd på retningslinjene og tillatelsen til bruk av gjesteparkeringen kan bli slettet fra systemet i 1 mnd. Det må da søkes på nytt etter dette. Det betyr at kjøretøyet ved kontroll blir registrert som ulovlig parkert og gebyr vil bli utstedt.
8. Soneregulert parkering gjennom Trondheim Parkering (gjesteparkering ved nr. 1):
    a. Gjesteparkering ved Johan Arnt Høiseths v. 1 kan disponeres av gjester til beboere i Høiseth Hage.
    b. Her kreves det ingen registrering av kjøretøyet.
    c. Kjøretøyet kan stå lovlig parkert i max. 3 timer på hverdager i tidsrommet 08:00 – 20:00. Se egen skilting ved parkering.
    d. Overtredelse: Ved overtredelse risikerer eier at kjøretøyet blir bøtelagt av Trondheim Parkering.
9. Disse retningslinjene iverksettes fra 01.07.2022.

Heimdal 23.06.22

Trine Hammervold
Styreleder Høiseth Hage

Mette Berg
Styremedlem og administrator

VEDTEKTER FOR HØISETH HAGE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 02. mai 2018,
revidert 02.04.25
Tilleggsarealer i hht til pkt 2.2 er sist oppdatert den:

1. NAVN OG FORMÅL

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

2. RÅDERETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

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

2.2 PARKERING OG BODER

Det følger èn parkeringsrettighet og èn bod til alle boligseksjoner.

Det er totalt 117 parkeringsplasser og 96 boder i p-kjeller. Av p-plassene er opprinnelig 23 plasser seksjonert som egne næringsseksjoner, mens 94 er tildelt som tilleggsareal til boligene. Av bodene er opprinnelig 3 seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjoner og tilleggsareal kan omsettes innad i sameiet + til eneboligene på gårds- og bruksnummer 177/852-858.

Næringsarealer skal registreres i kartverket og har egen matrikkelføring der. Oppslag i matrikkel viser eierskap. Tilleggsareal som omsettes har ikke tilsvarende oppslagsmulighet og må meldes til forretningsfører som har fullmakt til å endre vedtektenes oppføring over hvilke seksjoner som har tilleggsarealer utover den ene p-plassen og boden som følger boligen. Dette for å gi rettsvern for tilleggsarealene.
Næringsseksjon p-plass eller bod som omsettes må også meldes forretningsfører slik at utfakturering av driftskostnader skjer til riktig eier.

(midlertidig informasjon gjeldende fram til etter reseksjonering før den tas ut av vedtektene: reseksjonering skal foretas i 2025. Hensikten er å rette opp faktisk tildelt tilleggsareal slik at også dette framgår i Kartverket. I samme runde avklares også om noen av næringsseksjonene blir endret tilbake til fellesareal og blir tildelt som tilleggsareal.)

Disse seksjonene har tilleggsareal bod: *(utover 1 stk: oppdateres etter reseksjonering)*
Disse seksjonene har tilleggsareal p-plass: *(utover 1 stk: oppdateres etter reseksjonering)*

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

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

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre.

2.3 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

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

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

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

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

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE
Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved eierskifte av næringsseksjon parkering.

For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

5. ORDENSREGLER

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

6. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat

- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapt
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.
- Entrétak over inngangsparti

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

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

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

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

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

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

Valgkomité
Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to medlemmer. Valgkomitéens oppgaver er å komme med innstilling for årsmøtet til valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomitéens innstilling skal følge innkallingen til årsmøtet. Valgkomitéen skal i sitt arbeid strebe for at alle sameiets rekker og begge kjønn er representert i styret. Valgkomitéen innstilles av styret og velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år om gangen. Ved første gangs valg velges dog ett valgkomitémedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Ved valg anses den eller de kandidater

som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Valgkomitémedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være medlemmer

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

11. STYREMØTER

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

12. ÅRSMØTET

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

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

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.FORSIKRING
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

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

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

23.MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

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

24.FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

-oo0oo-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HØISETH HAGE

Vedtatt ved etablering 02. mai 2018

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

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

BRUK AV BOLIG

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

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

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

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

DYREHOLD

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

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

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

OVERTREDELSER

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

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

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

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

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 14.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 177 **Bruksnr.:** 823 **Seksjonsnr.:** 49
Adresse: Johan Arnt Høiseths veg 49, 7089 HEIMDAL
Referanse: 42-0037/26

Det er ikke registrert sak mhp. ulovlighetsoppfølging i kommunens sakssystem for denne eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM

Granåsvegen 15B
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/85632 oppgis ved alle henvendelser	Marte Disen	10.01.2023

Johan Arnt Høiseths veg 1-97, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	177/823, 177/852, 177/853, 177/854, 177/855, 177/856, 177/857, 177/858
Bygningsnummer:	300600015, 300600016, 300599861, 300599863, 300600011,
Ansvarlig søker:	WSP NORGE AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver:	VILLASERVICE B13-B14 AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir ny midlertidig brukstillatelse.

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

Henvendelser kan gjøres til saksbehandler Gunnar Drage som kan treffes på telefon 47 51 15 97. Vennligst oppgi saksnummer BYGG-20/85632 ved alle henvendelser.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE B13-B14 AS

Byggesakskontoret har behandlet klage på vedtak, ferdigattest, fattet i saksnr. BYGG-20/85632-38 datert 11.02.2022. Vedtaket ble opphevet 02.01.2023 med hjemmel i forvaltningsloven (fvl). § 33 andre ledd.

Da boenhetene ikke lenger har ferdigattest gir kommunen med dette midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:
- avklaringer vedrørende krav til sekundær oppvarming

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-23/83734-1

RAMBØLL NORGE AS AVD TRONDHEIM

Postboks 9420 Sluppen
7493 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-23/83734 oppgis ved alle henvendelser	Hanne Brevik Svarlien	19.02.2024

Johan Arnt Høiseths veg 1, avslag på søknad om dispensasjon for skorstein

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	177/823/0/1
Ansvarlig søker:	RAMBØLL NORGE AS AVD TRONDHEIM
Tiltakshaver:	VILLASERVICE AS

VEDTAK
Byggesakskontoret avslår søknaden om dispensasjon. Vi viser til nærmere begrunnelse nedenfor. Følgende lovbestemmelse er bakgrunn for avslaget: TEK 10 § 14-4 4. ledd. Vi viser til plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: VILLASERVICE AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Tegninger og dokumentasjon mottatt 27.11.2023 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Tegningsunderlag: - plantegninger rekkehus

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan r21.05.2015, vedtatt 21.05.2015. Eiendommen er regulert til boligformål.

Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for naboeiendommene ikke er nødvendig, da eiernes interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Styret er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra TEK 10 § 14-4 4. ledd, Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søkers argumentasjon:
Bakgrunn
Rekkehusene i Johan Arnt Høiseths veg 1-89 er prosjektert med plass til ildsted og pipe. Da rekkehusene ble solgt var ildsted et tilvalg, og kjøpere av de fleste rekkehusene ønsket ikke ildsted og dermed ikke pipe. Boligene ble derfor oppført uten pipe. TEK 10 er gjeldende regelverk for boligene og det er i henhold til § 14-4 4. ledd krav om at boenhetene skal oppføres med skorstein. Bestemmelsen hensyntar ikke at stålpipe kan ettermonteres samtidig som eventuell installasjon av ildsted. Det er på feltet montert pipe og ildsted i seks boliger. Samtlige av disse har fyringsforbud på grunn av røyklukt i naboboliger.

Søknad om dispensasjon
Hensynet bak bestemmelsen om at småhus skal oppføres med skorstein er å sikre en mulighet for alternativ energikilde. Bestemmelsen ivaretar ikke muligheten for ettermontering av stålpipe ved faktisk behov/ønske om ildsted eller andre, moderne, energikilder som for eksempel biopeis. Boligene er prosjektert med plass til pipe og ildsted, se vedlagte plantegninger av de to rekkehustypene.

De fleste kjøperne ønsket ikke ildsted da boligene ble oppført og solgt. Uten ildsted er det uhensiktsmessig å ha en ferdig montert stålpipe i boenheten. Boligene ble derfor oppført uten pipe da dette kunne ettermonteres samtidig med en eventuell installasjon av ildsted. Seks av

rekkehusene har montert pipe og ildsted, men det er ilagt fyringsforbud fra Trøndelag brann- og redningstjeneste på grunn av utfordringer med røyklukt hos naboer. Det bekreftes fra utbygger at pipene er oppført i tråd med monteringsanvisning, men at feltets beliggenhet og trykkforhold er bakgrunnen for røyklukten. Dette er, ifølge utbygger, bekreftet av prosjekterende foretak av ventilasjonsanlegg. Med bakgrunn i disse forholdene anses det som uhensiktsmessig å installere piper i de øvrige boligene i feltet.

Vilkåret for dispensasjon er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre mulighet til en alternativ energikilde. Dette er ivaretatt ved at boligene er prosjektert med plass til pipe og ildsted og at begge deler kan ettermonteres ved behov. Da boligene ligger uhensiktsmessig plassert med tanke på trykkforhold er det imidlertid en stor ulempe å forsterke utfordringene i feltet, med røyklukt i boligene, ved å installere ildsted på flere boliger. Dersom det ikke kan benyttes ildsted er det en ulempe med pipe. Om en ønsker å installere ildsted er biopeis et alternativ som ikke krever pipe. Biopeis brenner miljøvennlig brensel og kan plasseres hvor som helst i huset.

Hensikten med kravet i TEK 10 er ivaretatt ved at det er prosjektert plass til pipe og ildsted. Videre er det mulig å installere biopeis, som ikke krever pipe, som alternativ oppvarming.

På bakgrunn av ovenstående redegjørelse og begrunnelse mener vi at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, samtidig som kravet om at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, for å være oppfylt.

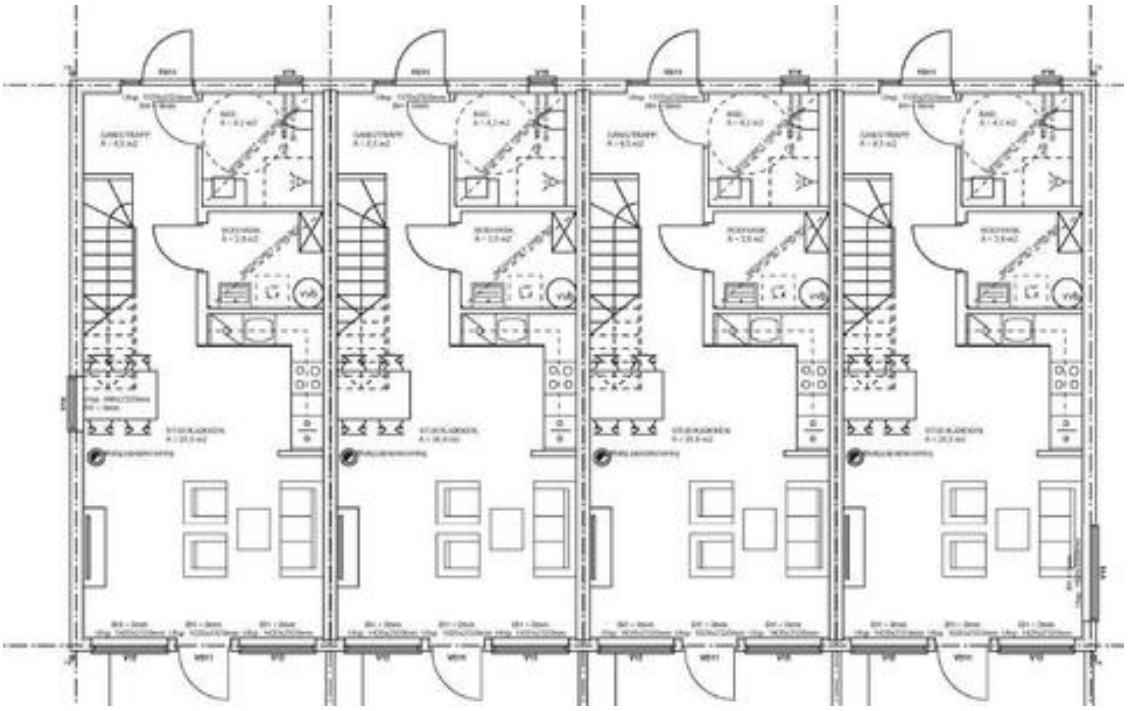
Byggesakskontorets vurdering:
Som ansvarlig søker skriver er hensynet bak bestemmelsen om at småhus skal oppføres med skorstein å sikre en mulighet for alternativ energikilde.

Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme, eller at årlig netto energibehov til oppvarming ikke overstiger kravet til passivhus.

Hvorvidt nyere produkter som biopeis kan sidestilles med dette som unntak, er noe lovgiver må ta stilling til i lovverket. Kommunen vil derfor ikke legge vekt på dette i vedtaket.

Fra veiledningen til bestemmelsen står det at skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Vi mener at dagens løsning for rekkehusene ikke kan anses som tilrettelagt for en eventuell senere montering av ildsted tilknyttet skorstein, selv om det er vist på plantegninger at det er avsatt plass for dette.



Plantegning med vist mulig plassering av ildsted

Dersom det skal monteres en skorstein på et senere tidspunkt, vil dette innebære at det vil være nødvendig å utføre bygningsmessige arbeider på boenhetene. Blant annet må det utføres en korrekt gjennomføring av skorstein gjennom klimaskille, her isolasjon og damp- og vindtetting i takkonstruksjon.

Vi finner derfor at hensynet bak bestemmelsen om å sikre en mulighet for alternativ energikilde ikke er ivaretatt. Etter Byggesakskontorets vurdering blir hensynet vesentlig satt til side.

Ansvarlig søker viser til påvist problematikk med røykinnsig hos naboer til de 6 boenhetene som har montert ildsted, og at det vil medføre ytterligere ulemper å montere skorstein på resterende boenheter.

Byggesakskontoret mener at dette problemet bør løses gjennom en omprosjektering slik at røykinnsig unngås, heller enn at det løses gjennom en dispensasjon fra det tekniske kravet. Totalt gjenstår det 83 boenheter som ikke har montert skorstein og som omfattes av dispensasjonssøknaden. Det vil medføre et betydelig avvik fra kravet om dispensasjon skulle innvilges.

Byggesakkontoret finner at det er meget uheldig at 83 boenheter etter vår mening ikke er tilstrekkelig tilrettelagt til alternativ energikilde, og dermed ikke ivaretar det tekniske kravet. Vi ser ingen fordeler med å gi dispensasjon da vi mener at eventuelle problemer kan løses ved en omprosjektering.

Byggesakskontoret vurderer dermed at ulempene er klart større enn fordelene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret ikke dispensasjon fra TEK 10 § 14-4 4. ledd, Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-11 Dispensasjon – 1 stk. avslått.

Gebyrforskriften finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

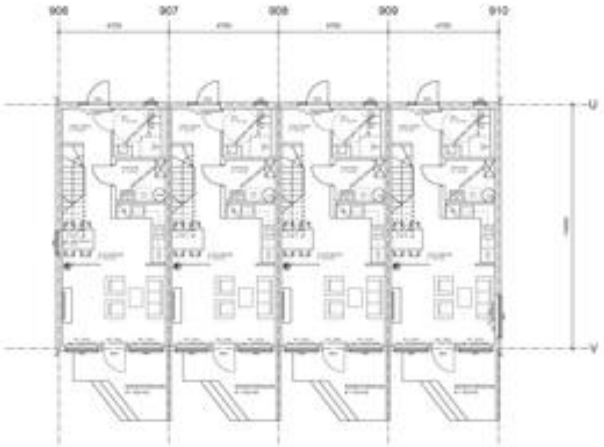
Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke

om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

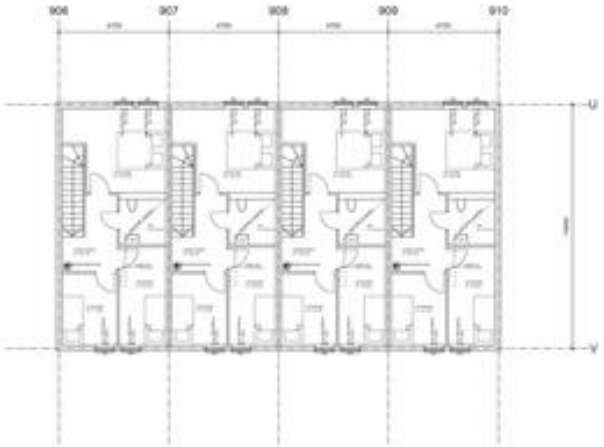


VA LIASERVICE FELTUTBYGGING AS

HØSETH B1.3/1.4
LITE REKKEHUS

1:100	14.04.17	1404	A201	B

PLAN 1. ETG.



VILLADRIVS FELTUTBYGGING AS

HØSETH B1.3/1.4
LITE BEKKEHUS

1:100		1:4(A)	A202	B

PLAN 2. ETG.



	ARBEIDSTEGNINGER
	ANBUDS- / TILBUDSTEGNINGER
X	BYGGEMELDINGSTEGNINGER
	IDEUTKAST

VILLASERVICE B13/B14 AS

LUND ØSTRE, TRINN 2

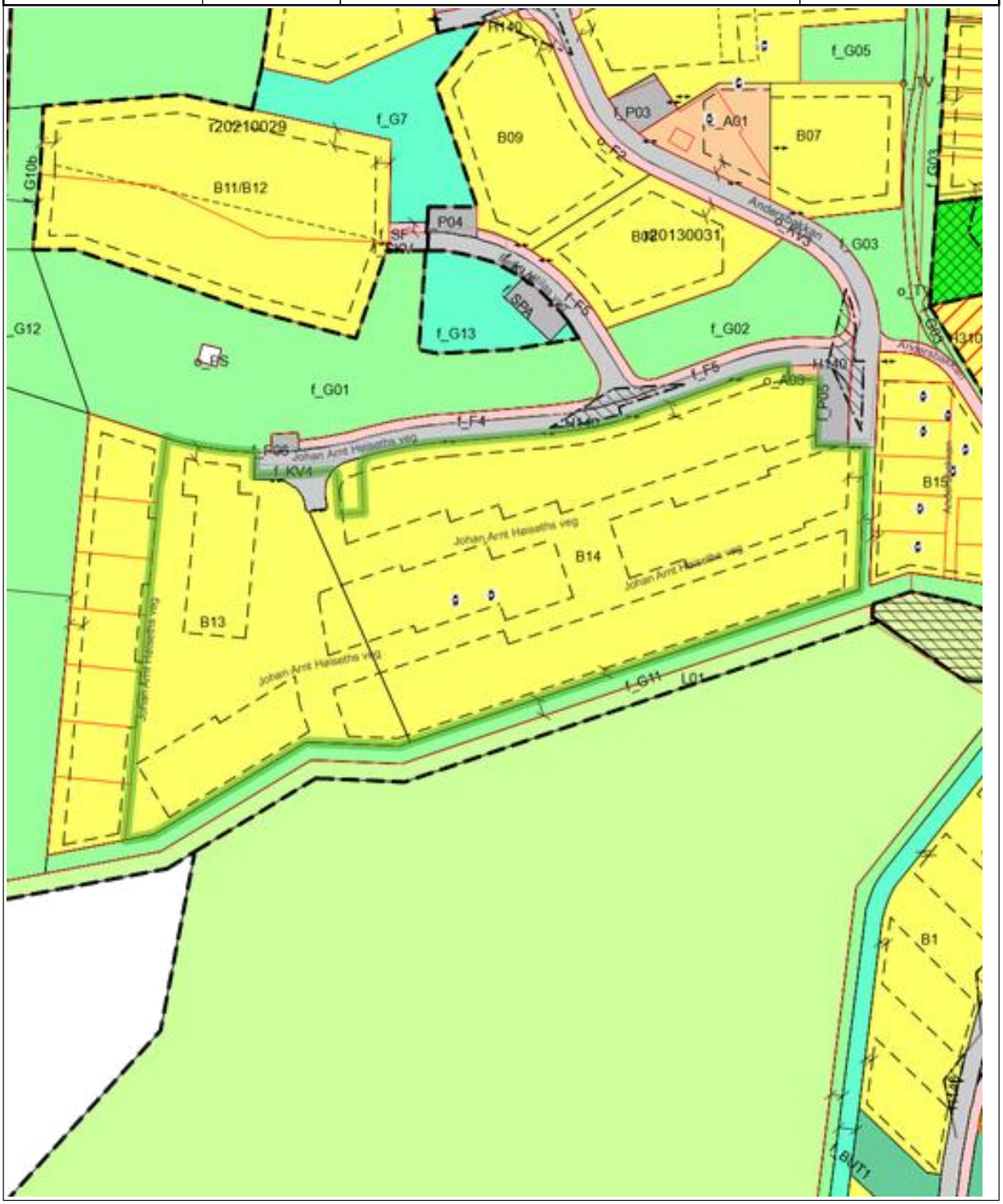
REKKEHUS TYPE 2

1:100		1406		

FASADE NORD

OTh/LA	OTh	OTh

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 823	Fnr: 0	Snr: 49
	Adresse:	Johan Arnt Høiseths veg 49 7089 HEIMDAL			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**177**	**823**	**0**	**49**	Johan Arnt Høiseths veg 49, 7089 HEIMDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	15050.51m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	5001 r20130031	Lund østre Trinn 2 (18.6.2015)	Boligbebyggelse	13760.6m^2
	5001 r20130031	Lund østre Trinn 2 (18.6.2015)	Kjøreveg	63.32m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0088	Ringvålvegen, parsellen Ny Kongsveg - Lund Østre, gnr.178/1, samt tilknytningsveg til eksisterende Ringvålveg ved Lund Ø (18.6.1980)
r0220c	Endring av reguleringsplan for Lundåsen, søndre del (30.4.1986)
r1101m	Lund Østre, gnr177 bnr 717 (27.8.2009)
R20130068	Øvre Solberg, gnr/bnr 179/1 m.fl (19.11.2015)
r20150013	Lund østre, gnr/bnr 177/17 m.fl gang- og sykkelveg (28.1.2016)
r20190006	Fv 6654 Ringvålvegen mellom Nergeilan og Lundvegen (25.3.2021)
r20210029	Lund østre trinn 2, fire delfelt (30.3.2022)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

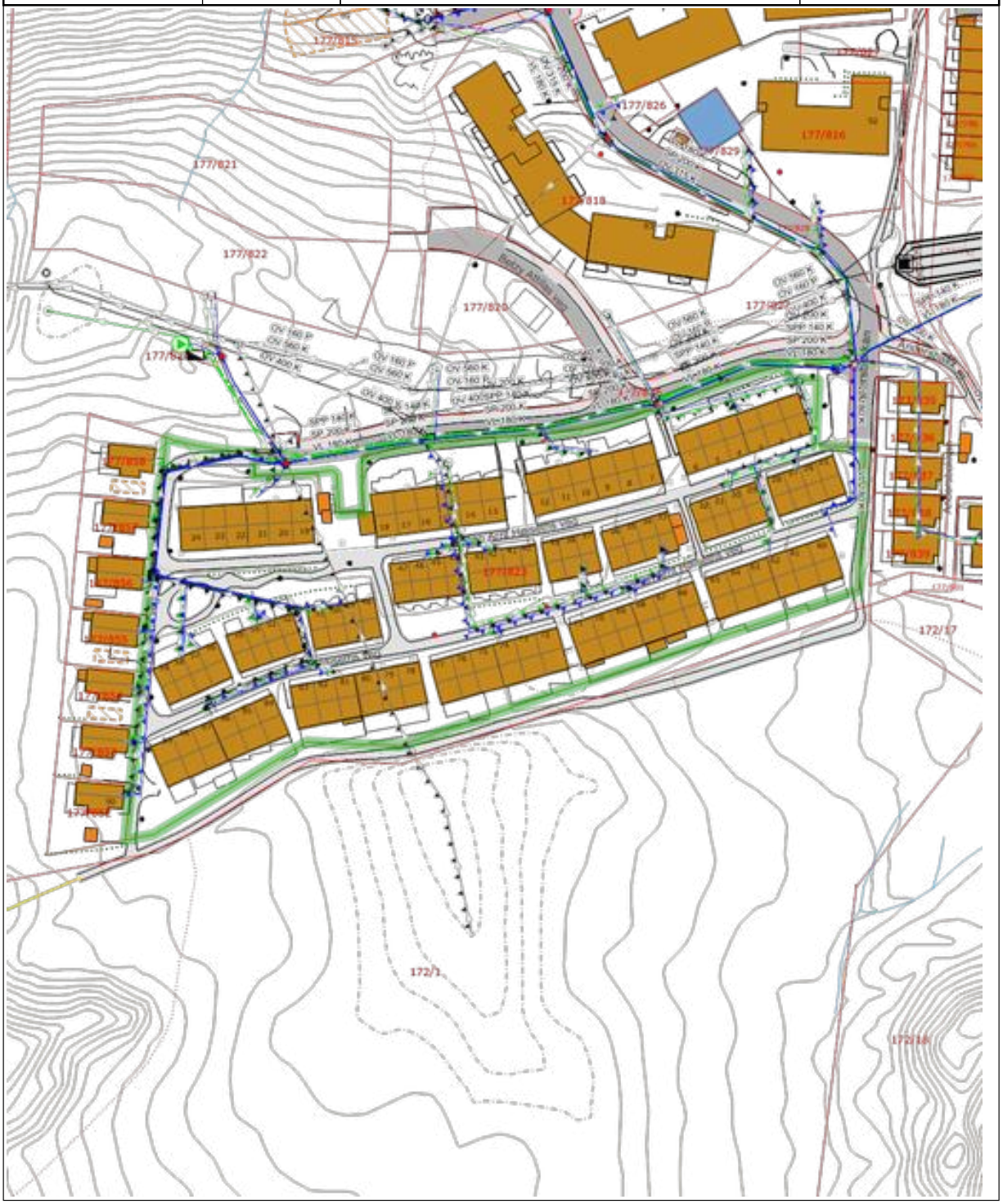
Det tas forbehold om feil og mangler.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 823	Fnr: 0	Snr: 49
Adresse:	Johan Arnt Høiseths veg 49 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Anleggseiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti/traktorveg med belysning
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet vegareal avgrensning
- Sti/traktorveg med belysning
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Eiendomsinfo

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

Saksnr: 17/34009

Erklæring

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

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

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

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

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

Trondheim, 15.11.17.

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

Odd E. Eriksen

v/ ODD EINAR ERIKSEN

Doknr: 1408438 Tinglyst: 15.12.2017
STATENS KARTVERK

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTOR
27/11-17

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

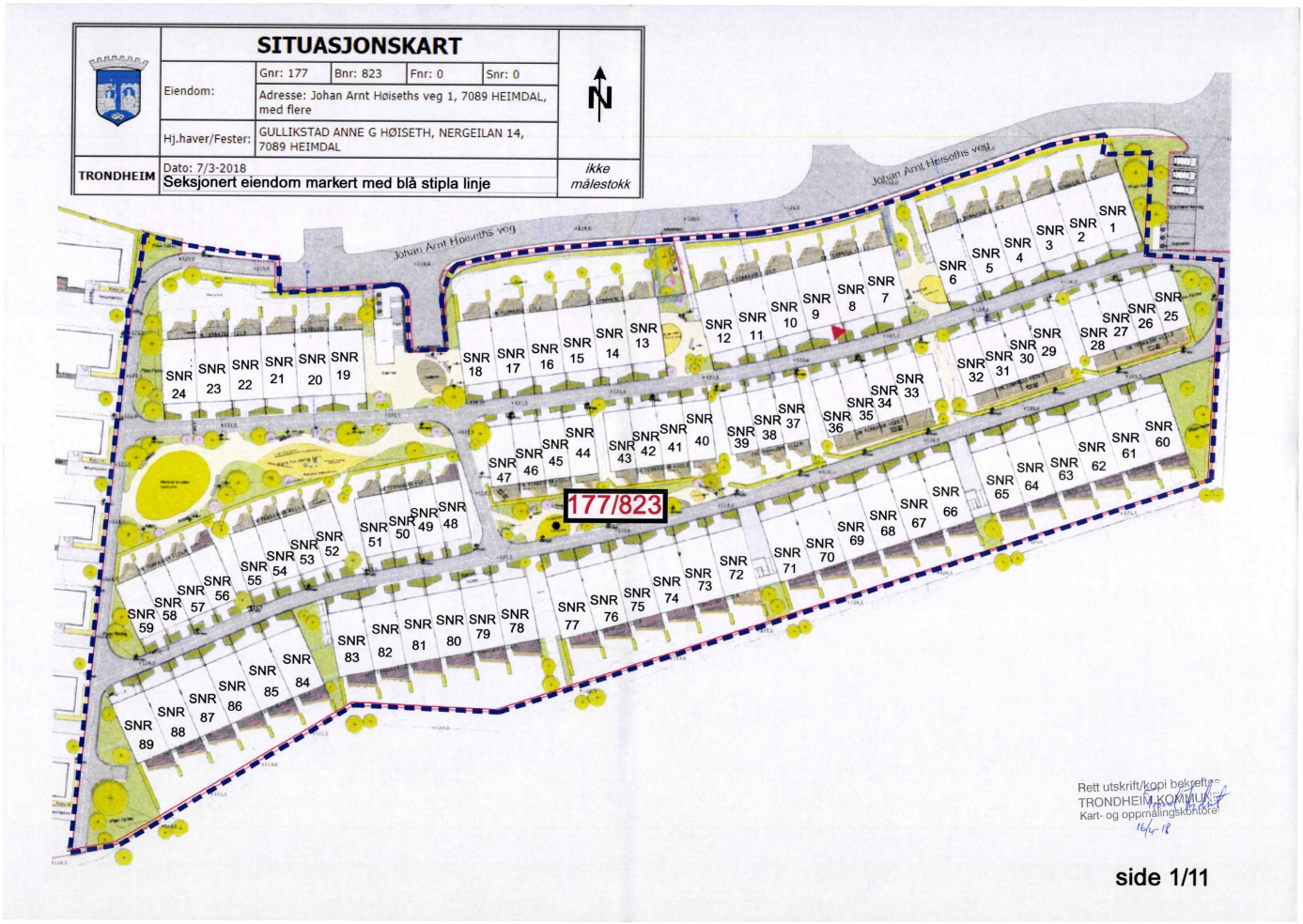
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

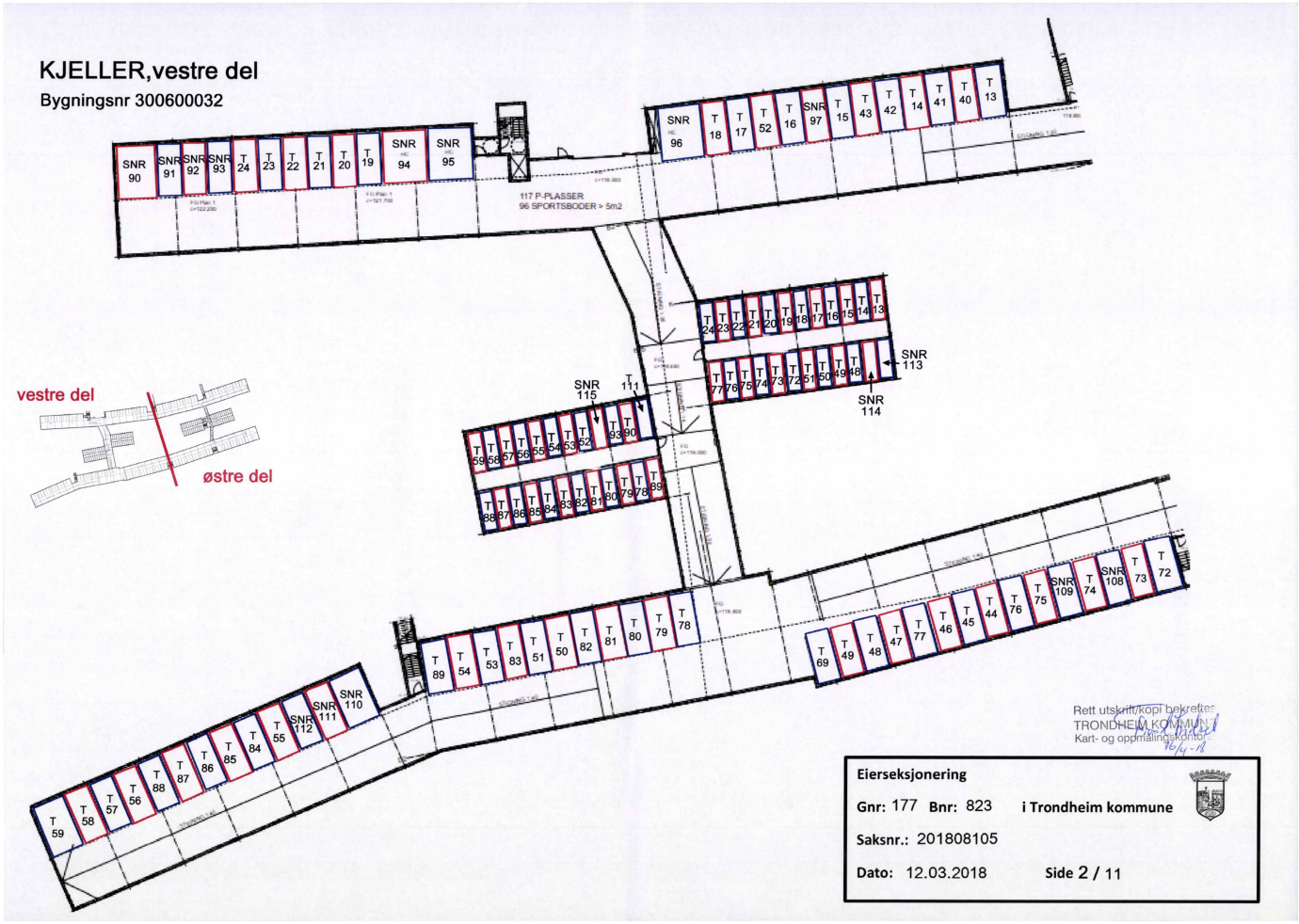
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	126	B	85	B	126	B	109	N	15		133				157			
62	B	126	B	86	B	126	B	110	N	20		134				158			
63	B	126	B	87	B	126	B	111	N	15	B	135				159			
64	B	126	B	88	B	126	B	112	N	15		136				160			
65	B	126	B	89	B	126	B	113	N	10		137				161			
66	B	126	B	90	N	20	B	114	N	10		138				162			
67	B	126	B	91	N	15		115	N	10		139				163			
68	B	126	B	92	N	15		116				140				164			
69	B	126	B	93	N	15	B	117				141				165			
70	B	126	B	94	N	20		118				142				166			
71	B	126	B	95	N	20		119				143				167			
72	B	126	B	96	N	20		120				144				168			
73	B	126	B	97	N	15		121				145				169			
74	B	126	B	98	N	15		122				146				170			
75	B	126	B	99	N	15		123				147				171			
76	B	126	B	100	N	15		124				148				172			
77	B	126	B	101	N	15		125				149				173			
78	B	126	B	102	N	20		126				150				174			
79	B	126	B	103	N	15		127				151				175			
80	B	126	B	104	N	15		128				152				176			
81	B	126	B	105	N	15		129				153				177			
82	B	126	B	106	N	15		130				154				178			
83	B	126	B	107	N	15		131				155				179			
84	B	126	B	108	N	15		132				156				180			
Sum tellere:		4059				Nevner =		10359											

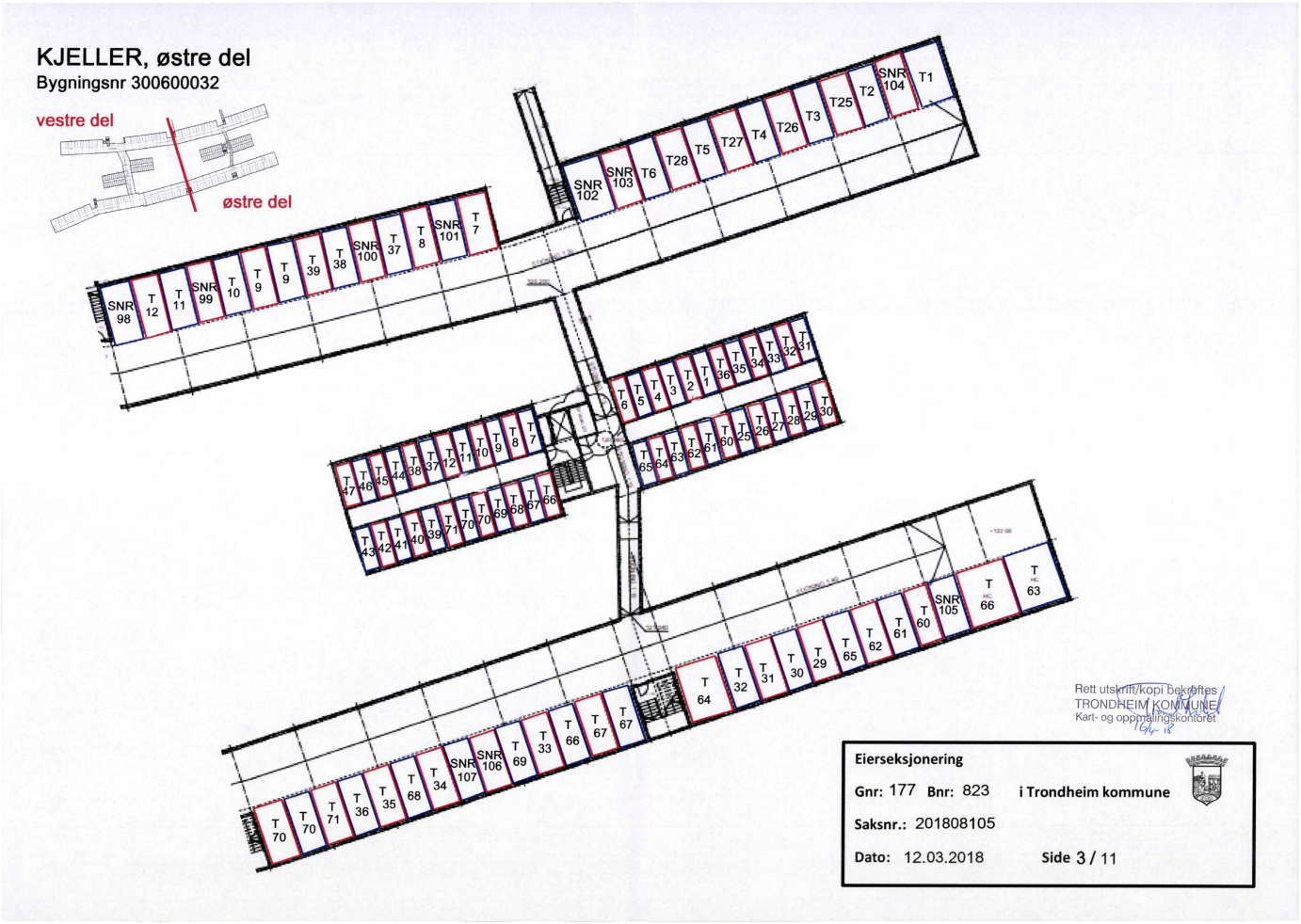
Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**


SITUASJONSKART
Gnr: 177
Bnr: 823
Fnr: 0
Snr: 0
Eiendom:
Adresse: Johan Arnt Høiseths veg 1, 7089 HEIMDAL, med flere
Hj.haver/Fester:
GULLIKSTAD ANNE G HØISETH, NERGEILAN 14, 7089 HEIMDAL
TRONDHEIM
Dato: 7/3-2018
Seksjonert eiendom markert med blå stipla linje
ikke målestokk
N
Johan Arnt Høiseths veg
177/823
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
side 1/11

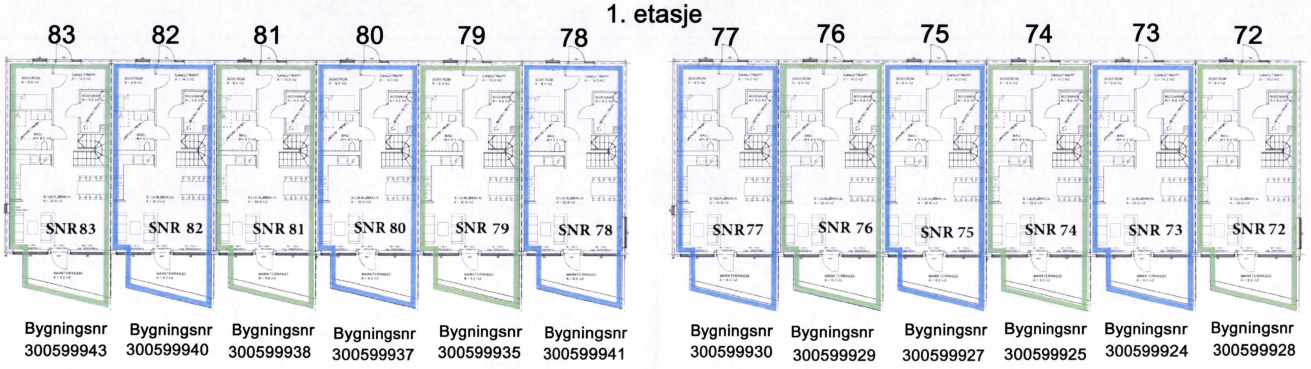

KJELLER,vestre del
Bygningsnr 300600032
vestre del
østre del
117 P-PLASSER
96 SPORTSBODER > 5m2
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUN
Kart- og oppmålingskontor
Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 823 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201808105
Dato: 12.03.2018 Side 2 / 11


KJELLER, østre del
Bygningsnr 300600032
vestre del
østre del
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 823 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201808105
Dato: 12.03.2018 Side 3 / 11

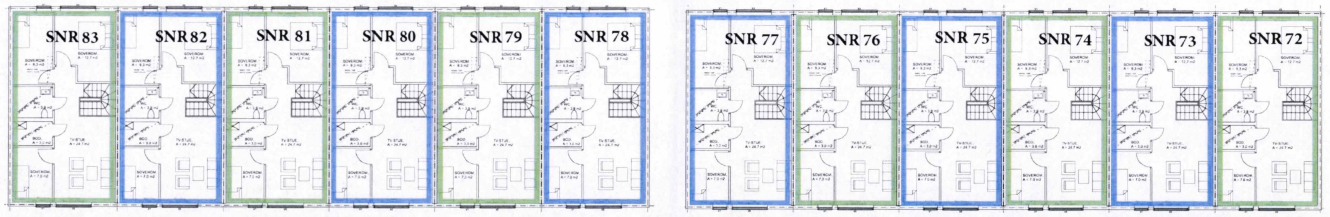

Johan Arnt Høiseths veg 48 - 59
1. etasje
59
58
57
56
SNR 59
SNR 58
SNR 57
SNR 56
Bygningsnr 300599960
Bygningsnr 300600012
Bygningsnr 300599948
Bygningsnr 300599945
55
54
53
52
SNR 55
SNR 54
SNR 53
SNR 52
Bygningsnr 300600013
Bygningsnr 300600014
Bygningsnr 300599857
Bygningsnr 300599860
51
50
49
48
SNR 51
SNR 50
SNR 49
SNR 48
Bygningsnr 300600015
Bygningsnr 300600016
Bygningsnr 300599861
Bygningsnr 300599863
2. etasje
SNR 59
SNR 58
SNR 57
SNR 56
SNR 55
SNR 54
SNR 53
SNR 52
SNR 51
SNR 50
SNR 49
SNR 48
Eierseksjonering
Gnr: 177 Bnr: 823 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201808105
Dato: 12.03.2018 Side 8 / 11
Kart- og oppmålingskontoret

Johan Arnt Høiseths veg 72 - 83

1. etasje



2. etasje



Eierseksjonering

Gnr: 177 **Bnr:** 823 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201808105

Dato: 12.03.2018 **Side** 10 / 11

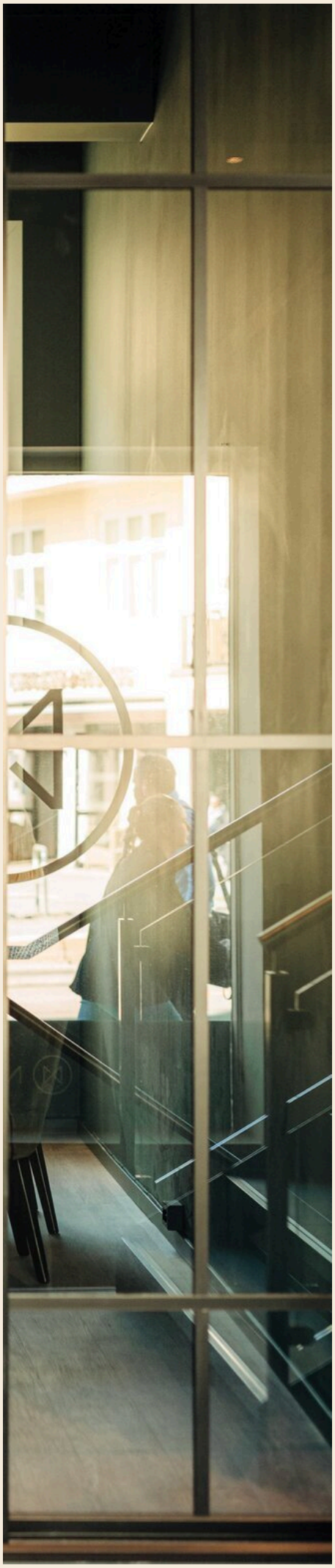
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Velkommen til

Nordvik Trondheim

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Trondheim og omegn godt, og vet hva boligkjøperne i de ulike områdene i byen er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

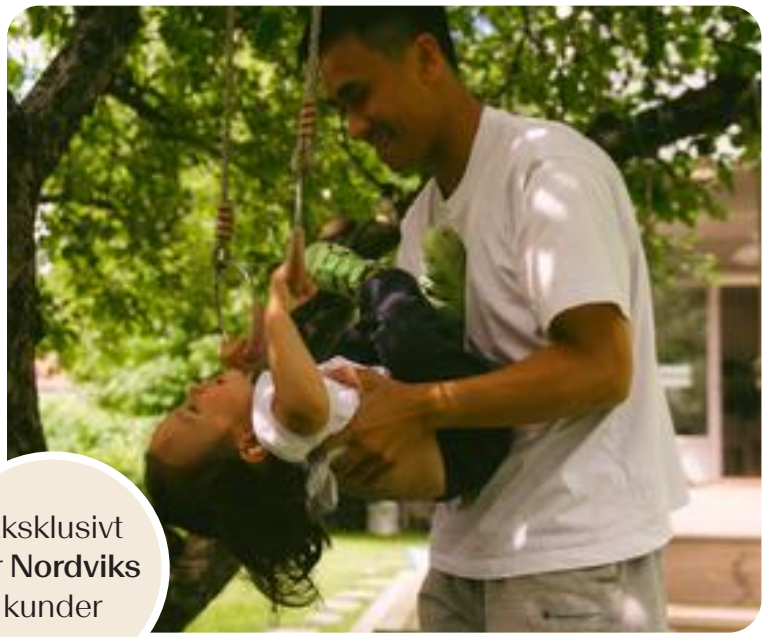


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 BUDGIVNING:

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:

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

2. 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.

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 42-0037/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Johan Arnt Høiseths veg 49 7089 HEIMDAL
Matrikkel: Gnr 177, bnr 823, snr 49 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Kvålsvoll

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Trondheim
t.kvaalsvoll@nordvikbolig.no
906 56 880