NORDVIK

Skyttarbakken 25

4 soverom | 161 kvm | Rekkehus

Velkommen til

Skyttarbakken 25

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
37	Om boligen
46	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
75	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.04.2026









Nøkkelinformasjon

Perfekt familiebolig fra 2012. Fire sov. To bad. Vaskerom. Integrert garasje. Solrike uteareal. Utsikt. Nært marka.

Prisantydning	**5 890 000,-**
Omkostninger	**148 630,-**
Totalpris	**6 038 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 314,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2012**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Bolig ved Thomas Kvålsvoll har gleden av å presentere Skyttarbakken 25 - Tiltalende og moderne rekkehus på Lund Østre, et attraktivt boligområde med kort vei til de fleste fasilitetene man skulle ha behov for i hverdagen. Kun få minutter fra ytterdøren finner du flere barnehager, skoler i alle trinn, bussholdeplass med hyppige avganger og ikke minst Bymarka med sitt flotte turterreng./b>

Særlige kvaliteter å fremheve:

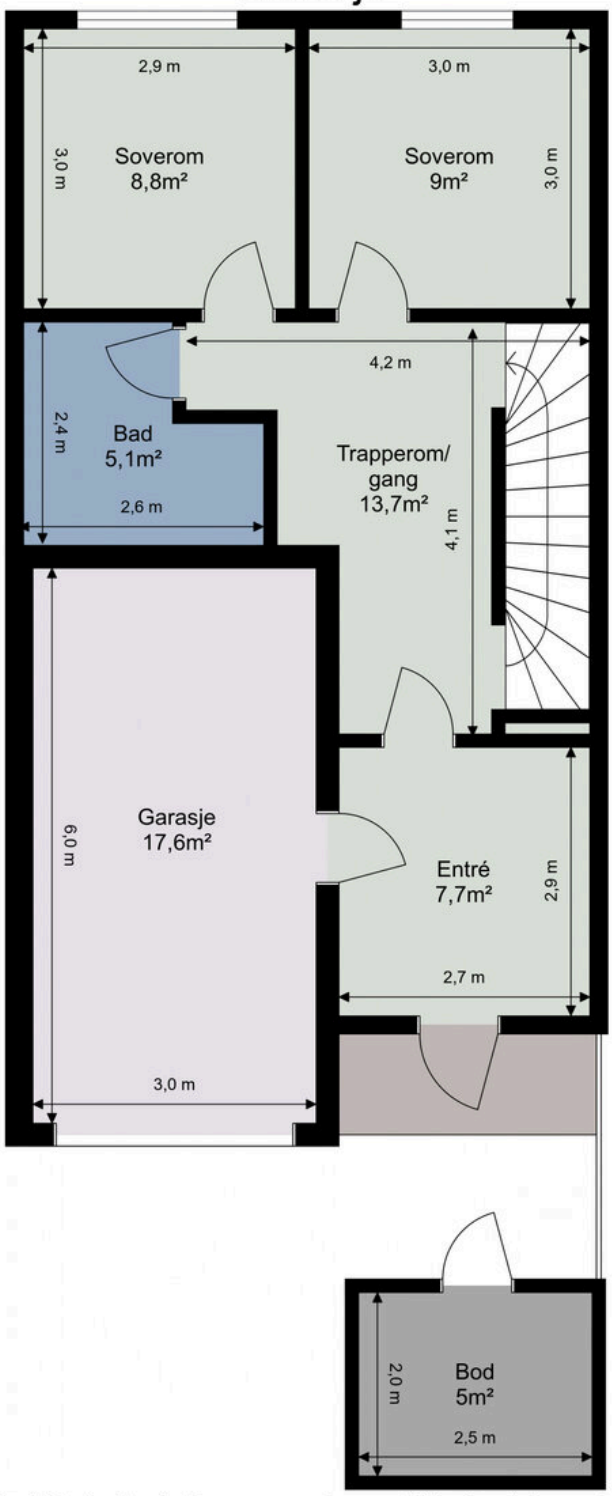
- Nyere og rolig boligfelt uten gjennomgangstrafikk.
- Moderne standard med byggeår 2012.
- Integrert garasje.
- Stue/kjøkken på 53 m²
- Stilrent kjøkken fra HTH.
- 4 soverom og 2 bad.
- Separat vaskerom.
- To terrasser på til sammen 35 m²
- Fantastisk utsikt og gode solforhold.
- Oppvarming med fjernvarme.
- Turterreng i umiddelbar nærhet.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 67 kvm

Gjetnes takst

Skyttarbakken 25
1. etasje



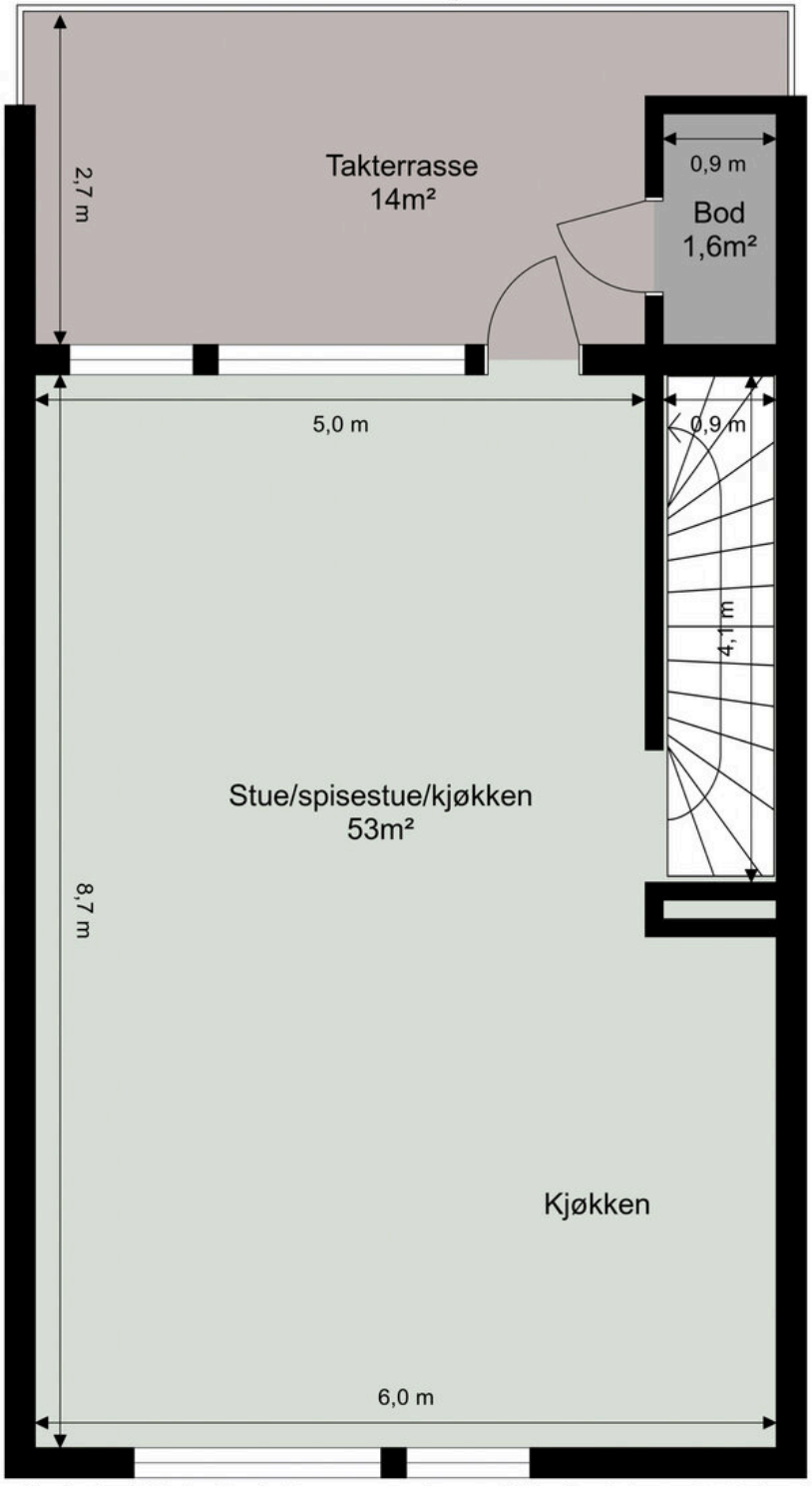
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 53 kvm

Gjetnes takst

Skyttarbakken 25
2. etasje



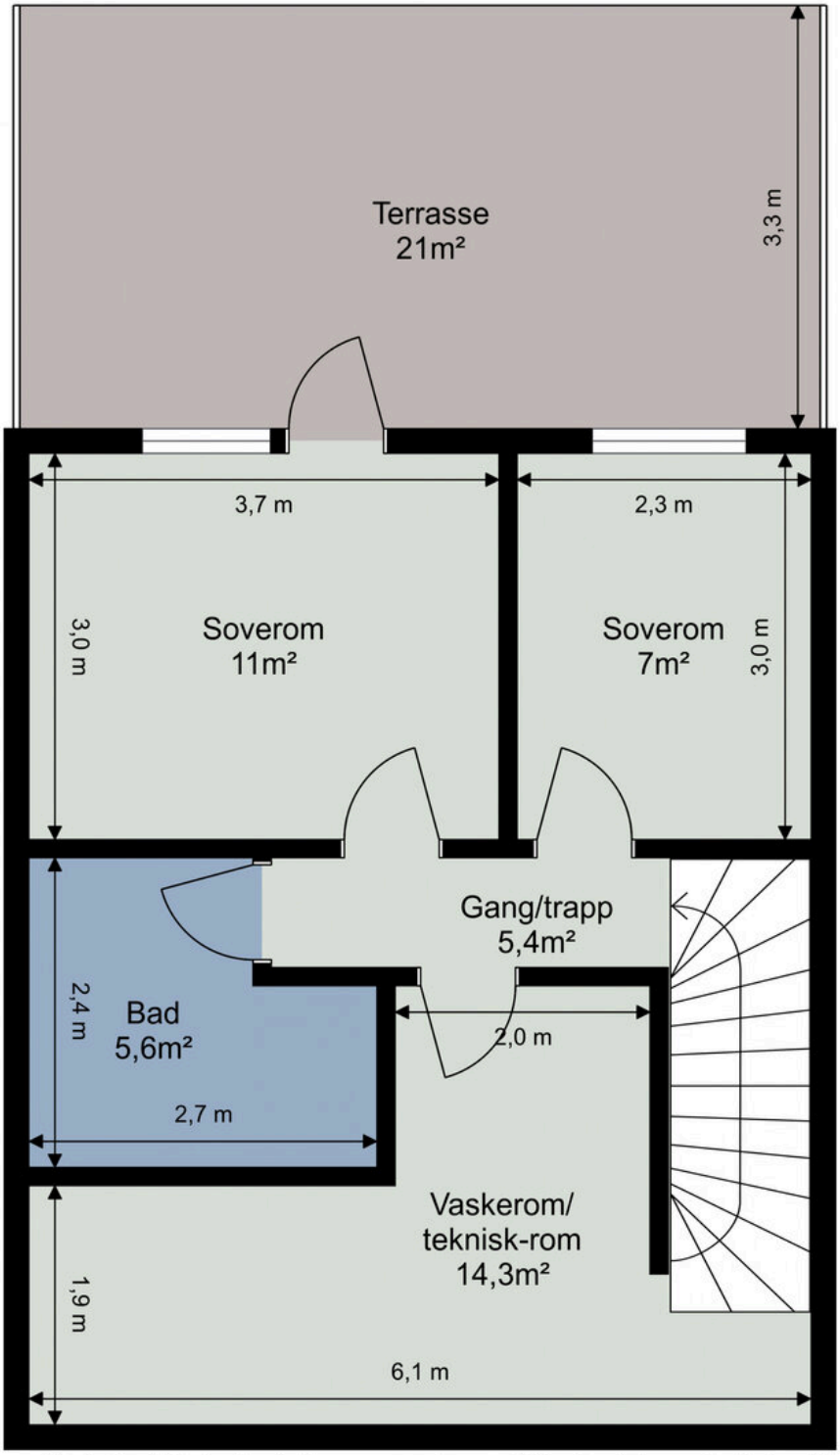
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

Gjetnes takst

Skyttarbakken 25
Sokkel



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


































27
25
NORDVIK
Til salgs
23
XL BYGG

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
42-0001/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL
Gnr 177, bnr 727, snr 13 (ideell andel 1/1) i Trondheim kommune

Selger
Tove Svea

Kjøpesum og omkostninger
5 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
147 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
148 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
163 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 038 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 053 630,- (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
2012

Etasje
Areal fordelt over tre plan

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 48 kvm. Bad, 2 soverom, gang/trapperom, vaskerom/teknisk-rom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 21 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré/gang, gang/trapperom, bad, 2 soverom. Integrert garasje.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 67 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Stue/spisestue/kjøkken.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse.

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

Innhold
Rekkehuset inneholder følgende:

1. etasje: Entré/gang, gang/trapperom, bad og 2 soverom. Integrert garasje.

2. etasje: Stue/spisestue/kjøkken. Utvendig bod. Terrasse.

Sokkel: Bad, 2 soverom, gang/trapperom, vaskerom/teknisk rom.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig bod: Det registreres svarte merker i finer i himling i boden. Dette er tegn på fukt som trolig kommer av tilsig
som følge av svikt i tekkingen. Utvendig var ikke tekkingen mulig å kontrollere pga. snø. Det anbefales tiltak for å sikre
tett tak på boden.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Taktekking og beslag: Da tekkingen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt. Ved innvending kontroll av himlinger ble det ikke registret tegn til lekkasjer. Ingen synlig tegn til skader på parapetbeslag ved visuell kontroll fra bakkenivå.

Parkering
Parkering i egen garasje samt i front av denne.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 17.12.18: Målerbytte, sluttkontroll/samsvar. Utført av Fjeldseth AS. 05.10.20: Skiftet defekte varmekabelregulatorer (begge bad). Utført av Fjeldseth AS. Oktober 2023: El-billader montert i egen garasje. Utført av Elman Trondheim AS. 10.12.24: Sjekk av røykvarsler. ELOTEC. Lysarmatur over kjøkken byttes til CHEF LED: med 4stk lys i. Termostat byttes i yttergang. Trapp: LED-lys i vegg. Sjekk av lampe/def/ evt bytte. Det ble gitt tilbud på bytte av disse. Utført av Aalmo AS elektriker.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2023: Elman Trondheim AS. Montert el-billader i egen garasje.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: 05.06.24: Rens av ventilasjonsanlegg. Utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Lekkasje i tak i ytterbod ved inngangsparti.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: En mus i felle november 2021. En rotte fanget i felle mars 2024. Forebyggende tiltak ble da utført, herunder montering av musebånd/musebørste ved inngangsparti i 1. etasje og i underetasje, samt tetting rundt rør under kjøkkeninnredning. Arbeidet ble delvis gjort av skadedyrfirma og delvis som egen innsats. Skadedyrfirma hadde kontroll og tiltak utvendig av hele huset. Ingen observasjoner av rotter/mus etter gjennomførte tiltak.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja.
Beskriv: Defekt LED-lys i vegg i trapp er ikke skiftet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Gjetnes Takst AS

Byggemåte
Rekkehus er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-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.

Energi og oppvarming

Oppvarming og energimerking
Boligen oppvarmes via fjernvarme og har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Energimerking B og oppvarmingskarakter LYSEGRØNN.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 314,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer velforeningskontingent til Lund Østre velforening, TV/Bredbånd og felleskostnader iht. regnskap.

Beløpet fordeler seg slik:
- Velforeningskontingent: Kr. 113,00
- TV/bredbånd: Kr. 576,00
- Felleskostnader: Kr. 1 625,00

Kommunale avgifter
Kr 16 951,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann og avløpsgebyr.
- Renovasjonsgebyr.
- Eiendomsskatt.

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader til sameie.
- Strømforbruk ca. kr. 12.000,- pr. år.
- Fjernvarmeforbruk ca. kr. 3500,- pr. år.
- Kommunale avgifter.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 301 537,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 206 148,- 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 7 B Lund Østre, orgnr. 999064701

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning As.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 566,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Siste tilgjengelig regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 70 938,-

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
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 2494470

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 551 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 Skyttarbakken og denne denne perfekte familieboligen. Boligen ligger flott til på Lund Østre. Området består av en fin miks av beboere og det er flere barnefamilier i nærområdet. Fellesarealene er opparbeidet med flotte grøntområder og lekeplasser. Fra Skyttarbakken 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 400 meter unna boligen. Der går der 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) 0,3 km.
- Skjetlein barnehage (1-5 år) 0,5 km.
- Torvsletta barnehage (1-3 år) 0,6 km.

- Kattem skole (1-7 kl.) 0,7 km.
- Åsheim barneskole (1-7 kl.) 1 km.
- Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 1,5 km.

- Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 0,9 km.
- Heimdal videregående skole, 3 km.
- Kristen videregående skole, 6,3 km.
- Barneskolekrets: Kattem.
- Ungdomsskolekrets: Åsheim.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.07.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning er kontrollert opp mot tegninger datert 18.01.2011 mottatt fra kommunen. Følgende avvik/endringer er funnet: 1. etasje og 2. etasje har byttet plan. Dvs. at stue/kjøkken er flyttet til 2. etasje. To soverom og bad er flyttet til 1. etasje. I tillegg er det etablert direkte adgang fra integrert garasje inn til gang. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I igangsettingstillatelse vises det til tegninger datert 10.02.2011, 04.03.2011 og 07.03.2011 som ligger til grunn for behandling av søknaden. Megler har ikke klart å oppdrive disse og får følgelig ikke sjekket opp mot dagens bruk.

Selger mottok i prosjektfasen bygningstegninger fra ansvarlig utførende arkitekt datert 12.04.2011. Disse samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 r1101m med reguleringsformål boliger. 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:

5001/177/727/13:
11.01.2010 - Dokumentnr: 17682 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:727
Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2012 - Dokumentnr: 637816 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

01.08.2012 - Dokumentnr: 620141 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 168/3072

01.01.2018 - Dokumentnr: 238531 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:177 Bnr:727 Snr:13

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 52 110,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkl. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon og eierskiftegebyr OBOS kr. 10 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 200,-

Samlet skal selger betale kr. 145 510,- 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 10. april 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.

Skyttarbakken 25

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	4 min 2.3 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 3 km
Kristen videregående skole - T... 480 elever	10 min 6.3 km

Sport

Lundåsen	3 min
Kattem skole	7 min
Feel24 Heimdal	18 min
EasyFit Heimdal	18 min

Offentlig transport

Østre Lund Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	21 min 1.7 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 14.1 km
Trondheim Værnes	37 min

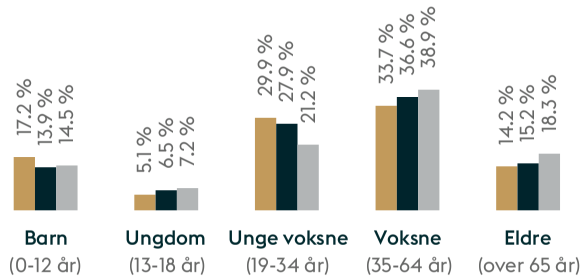
Barnehager

Lund barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km
Skjetlein barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 0.5 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 48 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

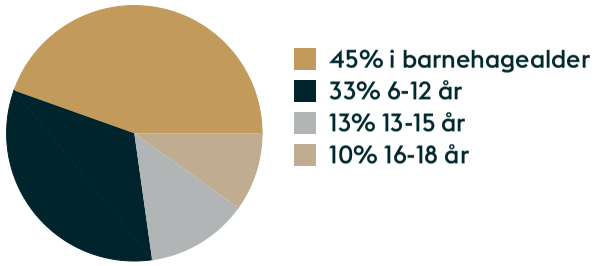
Coop Prix Kattem	8 min
Coop Extra Ringvålveien	10 min

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)



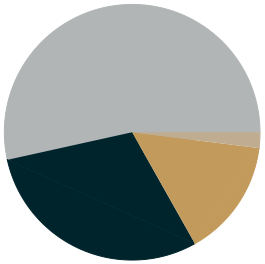
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Kattem	8 min
Coop Extra Ringvålveien	10 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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Skyttarbakken 25

7089 HEIMDAL

5001/177/727/13/0/0

Rapportdato

10.04.2026

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

Befaring utført den 26.01.2026 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.

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Skyttarbakken 25 , 7089, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/177/727/13/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2012

Tomt: 4 551.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Tove Svea

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Rekkehus er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

Sokkel

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
48 m^2	0 m^2	48 m^2	53 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Bad, 2 soverom, gang/trapperom, vaskerom/teknisk-rom.	-

1.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
44 m^2	23 m^2	67 m^2	72 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entré/gang, gang/trapperom, bad, 2 soverom.	Garasje, utvendig bod.

2.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
51 m^2	2 m^2	53 m^2	57 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Stue/spisestue/kjøkken.	Utvendig bod.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
143 m^2	25 m^2	168 m^2	182 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.

Sokkel			
BRA-i 48 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 21 m^2
Beskrivelse av BRA-i Bad, 2 soverom, gang/trapperom, vaskerom/teknisk-rom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

1.etasje			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, gang/trapperom, bad, 2 soverom, garasje.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

2.etasje			
BRA-i 51 m^2	**BRA-e** 2 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 14 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue/spisestue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 161 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 35 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 168 m^2

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

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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

1 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

Utvendig bod: Det registreres svarte merker i finer i himling i boden. Dette er tegn på fukt som trolig kommer av tilsig som følge av svikt i tekkingen. Utvendig var ikke tekkingen mulig å kontrollere pga. snø. Det anbefales tiltak for å sikre tett tak på boden.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Taktekking og beslag: Da tekkingen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt. Ved innvending kontroll av himlinger ble det ikke registret tegn til lekkasjer. Ingen synlig tegn til skader på parapetbeslag ved visuell kontroll fra bakkenivå.

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?
20.01.2026

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/127/13/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Det er etablert bad og 2 soverom i opprinnelig stue/kjøkken i 1.etasjen. Det er stue/spisestue/kjøkken i 2.etasjen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 31.07.2012.

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

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 grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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:
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.
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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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
Verandadører 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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

7 Takterrasse

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:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk. Fallfohold på tekking under terrassebordene ble ikke kontrollert. Deler av terrassen var snødekket på befaringsdagen.

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i 2.etasjen. Det forutsettes at takkonstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

9 Taktekking og beslag

TG IU

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:
Asfaltpapp

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:
Da tekkingen var snølagt ble utvendig besiktelse ikke foretatt. Ved innvending kontroll av himlinger ble det ikke registret tegn til lekkasjer. Ingen synlig tegn til skader på parapetbeslag ved visuell kontroll fra bakkenivå.

Levetid:

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

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

10 Bad - 1.etasje

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 45 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.

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

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?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett på sikt.

---

11 Bad - Sokkel

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 40 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.

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

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?
Ja

Kommentar:
Ved hulltaking i tilstøtende vegg for dusjsone ble det ikke registrerte tegn til fukt i konstruksjonen rundt dusjsone.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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?
Ja

Kommentar:
På bakgrunn av oppnådd alder på membran/tettesjikt anbefales installasjon av lukket dusjkabinett på sikt.

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
Trapper

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

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

13 Vaskerom/teknisk-rom - Sokkel

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet har vinylbelegg 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 rommet.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

14 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:
Mekanisk avtrekk over stekesone fører matos ut gjennom kanal. Fungerte som normalt.

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

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

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?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerom/teknisk-rom i sokkel.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

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. Rørstokker er installert på vaskerom/teknisk-rom i sokkel. Det er sluk i rommet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

Levetid:

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

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

16 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?
Vaskerom/teknisk-rom i sokke.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Ny kurs og installasjon av EL-billader i 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
QR-kode i skapet.

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?
Det er ikke installert bereder i boligen.

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.

SKYTTARBAKKEN 25 - 5001/177/727/13/0/0

Bilde



17 Utvendig bod TG 3

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:
Det registreres svarte merker i finer i himling i boden. Dette er tegn på fukt som trolig kommer av tilsig som følge av svikt i tekkingen. Utvendig var ikke tekkingen mulig å kontrollere pga. snø. Det anbefales tiltak for å sikre tett tak på boden.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svea, Tove	9578-5997-4-716917	2026-01-20 11:46:47

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
20. jan. 2026

Oppdragsnummer
42-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL

Meglerfirma
Nordvik Trondheim

Selgere
Tove Svea

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2012

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: 2494470
Forsikret i: If Skadeforsikring

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?
Nei

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 17.12.18: Målerbytte, sluttkontroll/samsvar. Utført av Fjeldseth AS. 05.10.20: Skiftet defekte varmekabelregulatorer (begge bad). Utført av Fjeldseth AS. Oktober 2023: El-billader montert i egen garasje. Utført av Elman Trondheim AS. 10.12.24: Sjekk av røykvarsler. ELOTEC. Lysarmatur over kjøkken byttes til CHEF LED: med 4stk lys i. Termostat byttes i yttergang. Trapp: LED-lys i vegg. Sjekk av lampe/def/ evt bytte. Det ble gitt tilbud på bytte av disse. Utført av Aalmo AS elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oktober 2023: Elman Trondheim AS. Montert el-billader i egen garasje.

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: 05.06.24: Rens av ventilasjonsanlegg. Utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS .

---

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

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?

Ja

Beskriv: Lekkasje i tak i ytterbod ved inngangsparti.

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.

Ja

Beskriv: En mus i felle november 2021. En rotte fanget i felle mars 2024. Forebyggende tiltak ble da utført, herunder montering av musebånd/musebørste ved inngangsparti i 1. etasje og i underetasje, samt tetting rundt rør under kjøkkeninnredning. Arbeidet ble delvis gjort av skadedyrfirma og delvis som egen innsats. Skadedyrfirma hadde kontroll og tiltak utvendig av hele huset. Ingen observasjoner av rotter/mus etter gjennomførte tiltak.

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?

Ja

Beskriv: Defekt LED-lys i vegg i trapp er ikke skiftet.

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?

Nei

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?

Nei

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: 42-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Svea, Tove	**2026-01-20**

Identifikasjon

bankID Svea, Tove

Signicat

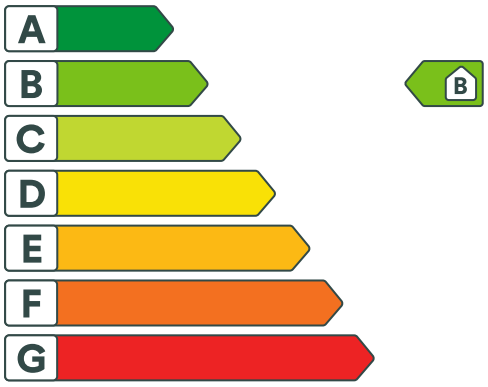
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300210309**
Gårdsnummer **177**	Bruksnummer **727**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2012**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
90,72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
92,83 kWh/m²	**18 870 kWh**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27.500

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 27.500

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Hammer (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tor Hammer

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Asbjørn Børge Berg (11 stemmer)
Steinar Wedø (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Børge Berg
Steinar Wedø

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kenneth Søbstad Molid (11 stemmer)

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET 7 B LUND ØSTRE

Organisasjonsnummer: 999064701
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 09:00 til 27. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Tahir fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Gro Venås Berg velges som protokollvitne

Forslag til vedtak:
Gro Venås Berg velges som protokollvitne

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542695962

Dokument

7238 Sameiet 7B Lund Østre 27.03.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-27 12:02:01 CET (+0100) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-03-27 12:03:38 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Gro Venås Berg (GVB)
gro.vberg@icloud.com
+4793446676
Signert 2025-03-27 12:03:38 CET (+0100)

Tahir Khokhar (TK)
tahir.khokhar@obos.no
Signert 2025-03-27 12:03:17 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt 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

Følgende stilte til valg:
Kenneth Søbstad Molid

7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

8. Felles radio, TV m.m.

Sameiets kabel-TV anlegg eies av sameiet. Styret disponerer over anlegget.

9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill.

10. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

11. Parkering

Seksjonseierne skal ikke bruke gjesteparkeringen som sin egen da hver enkelt seksjon har 2 egne plasser.

12. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.

13. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellsareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

17.10.2012

Husordensregler for Sameiet 7B Lund Østre

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet 7B Lund Østre.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlateskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes på fellesområdet. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Eventuelt bioavfall kjøres til gjenvinningstasjon.

Avtale om brøyting og strøing av fellesareal er koordinert med velforeningen. Snørydding og strøing på eksklusivt utenomhusareale er hver enkelt seksjonseiers ansvar.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Større mengder papp og plast tømmes ved gjenvinningsstasjon.

5. Solskjerming

Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(7) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Ledning, rør ol nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker

VEDTEKTER

for

Sameiet 7b Lund Østre, org. nr. 999 064 701

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 25.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet 7b Lund Østre. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.08.2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 177, bnr. 727. i Trondheim kommune.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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 ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Dette gjelder også fellesrom. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har 2 parkeringsplasser hver.

Lading av elektrisk bil eller tilsvarende krever lading fra ladepunkt som er godkjent og dimensjonert for formålet. Det er hver enkelt seksjonseier som må bære kostnader for installasjon, vedlikehold og strøm av ladepunktet.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
)innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Dersom sameiet er medlem av en velforening eller lignende, skal felleskostnadene også dekke dette.

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst fem dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
e) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Velkommen til årsmøte i SAMEIET 7 B LUND ØSTRE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7238

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET 7 B LUND ØSTRE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7238
SAMEIET 7 B LUND ØSTRE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tahir fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Gro Venås Berg velges som protokollvitne

Forslag til vedtak

Gro Venås Berg velges som protokollvitne

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 7238.pdf
2. 000-1 Sameiet 7B lund Østre Revisjonsberetning 16281 2024_pades.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 27.500

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 27.500

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tor Hammer

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Børge Berg
- Steinar Wedø

Styrets årsrapport

Årerapport 2024.

I løpet av våren fikk vi tatt ned en del av trærne som er inne på vårt område. Styret mente at det var fornuftig å ta ned disse trærnes før de ble for store. Dette ordnet vi selv uten at det kostet sameie noen ting. I løpet av vinteren fikk en av våre beboere en rotte inn i sin leilighet. Med god hjelp fra forsikringsselskap og Anticimex fikk vi fanget og uskadeliggjort denne rotta. I ettertid ble det montert nye musbånd rundt bygget. Årets vårdugnad ble som vanlig avholdt i mai.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Søbstad Molid

SAMEIET 7 B LUND ØSTRE
ORG.NR. 999 064 701, KUNDENR. 7238

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 174	36 644
Andre kortsiktige fordringer	9	10 000	0
Driftskonto OBOS-banken		289 700	236 812
Sparekonto OBOS-banken		324 032	312 730
SUM OMLØPSMIDLER		**656 906**	**586 186**
SUM EIENDELER		**656 906**	**586 186**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		615 257	544 320
SUM EGENKAPITAL		**615 257**	**544 320**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 010	10 821
Leverandørgjeld		32 639	31 046
SUM KORTSIKTIG GJELD		**41 649**	**41 867**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**656 906**	**586 186**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
Styret i Sameiet 7 B Lund Østre

Tor Hammer Hans Petter Bjørgen Steinar Wedø

SAMEIET 7 B LUND ØSTRE
ORG.NR. 999 064 701, KUNDENR. 7238

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	496 608	480 240	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**496 608**	**480 240**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	0	0
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 250	-11 250	0	0
Regnskapsførerhonorar		-50 375	-47 908	0	0
Konsulenthonorar	6	-11 091	-8 425	0	0
Kontingenter		-13 110	-92 556	0	0
Forsikringer		-94 133	-84 297	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-132 696	-124 588	0	0
Andre driftskostnader	7	-102 634	-16 195	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-438 109**	**-408 039**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**58 499**	**72 201**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 439	9 044	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**12 439**	**9 044**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**70 938**	**81 245**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		70 938	81 245		

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 091**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 940
Vaktmestertjenester	-31 000
Snørydding	-34 667
Andre fremmede tjenester	-668
Kontingenter	-13 110
Bank- og kortgebyr	-2 249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-102 634**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 302
SUM FINANSINNTEKTER	**12 439**

NOTE: 9
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert Egenandel forsikring	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 000**

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	344 076
Kabel-TV	127 452
Kontingent	25 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**496 608**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

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

Tiller, 26.02.2025
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no
0609_Sameiet 7b lund Østre Revisjonsberetning 16281 2024_pades.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.02.2025

ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet 7b Lund Østre

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet 7b Lund Østre sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 70 938. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens 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 sameiets 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Vedlegg 2
Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no
0609_Sameiet 7b lund Østre Revisjonsberetning 16281 2024_pades.pdf
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 26.02.2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 7238 **Selskapsnavn:** SAMEIET 7 B LUND ØSTRE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Tahir fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Gro Venås Berg velges som protokollvitne

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Engen, Katrine

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*
26.02.2025 17:40:57

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 27.500

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tor Hammer

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Asbjørn Børge Berg

☐ Steinar Wedø

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kenneth Søbstad Molid

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 22.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010155 Ulovlighetsoppfølging Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 177 **Bruksnr.:** 727 **Seksjonsnr.:** 13
Adresse: Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL
Referanse: 42-0001/26

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.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. I henhold til kommuneplanens arealdel og Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a pålegges omsøkte bygning(er) tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det vises for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Nabovarsel
Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte ved søknad om rammetillatelse for hele feltet.

Tiltaket
Vedlagte tegninger viser omsøkte tiltak. Tiltaket består av 3 boliger i rekken. Plassering av rekken er godkjent i byggesøknad for hele boligfelt B7 som omfatter: plassering og høyde av boliger, fellesarealer, vann- og avløpsledninger, samt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan (delegasjonssak nr. FBR RAM 3348/10 - rammetillatelse, godkjent 24.09.2010 og nr. FBR IGT 829/11 - igangsettingstillatelse, godkjent 01.03.2011).

Byggesakskontoret har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket, og arbeidet kan igangsettes.

Plassering og høydefastsettelse
Situasjonsplan, planer og snitt datert 10.02.2011 og 07.03.2011 skal legges til grunn for utstikking og høydefastsettelse. I enkelte tilfeller kan det være behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Begrunnelse for justering av plassering må sendes byggesakskontoret uten ugrunnet opphold.

I dette vedtaket er det benyttet Trondheim lokal som høydesystem.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Eggen Arkitekter AS med organisasjonsnummer 942301901 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig prosjekterende, innen arkitektur og byggeteknikk, tiltaksklasse 2

Løvetanna Landskap AS med organisasjonsnummer 986453660 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen utomhusarbeider eksklusiv VA-anlegg, tiltaksklasse 2

Rambøll Norge AS Trondheim med organisasjonsnummer 915251293 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen brannprosjektering og bygningsfysikk, tiltaksklasse 2

Multiconsult AS med organisasjonsnummer 910253158 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen geoteknikk, tiltaksklasse 2

Sivilingeniørene Harboe og Leganger AS med organisasjonsnummer 893747982 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 895/11

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre Gård
Statsråd Kroghs vei 15 E
N-7021 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	11/9413 oppgis ved alle henvendelser		10.03.2011

Lund Østre B 7 - rekke A1, søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av rekkehus

Byggested: **Lund Østre B 7 - rekke A1** Gnr./Bnr.: **177/727**
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Aasen Bygg AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt byggesakskontoret 10.02.2011.
Det er tidligere godkjent søknad om tillatelse til tiltak for infrastruktur, plassering av boliger, alle felles områder og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for hele boligfelt B7 i saken 10/18155 i delegasjonssak nr. FBR RAM 3348/10 - rammetillatelse, godkjent 24.09.2010 og nr. FBR IGT 829/11 - igangsettingstillatelse, godkjent 01.03.2011.

Tegninger mottatt byggesakskontoret 10.02.2011, 04.03.2011 og 07.03.2011 ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder bygging av 3 boliger i rekke.

Forhåndskonferanse er avholdt 14.04.2010.

Planstatus
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er vist som byggeområde - framtidig tettbebyggelse.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan R 1101m, "Lund Østre", 177/717 m. fl.", stadfestet 27.08.2009. Eiendommen er regulert til byggeområde - område for boliger.

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

44236/11

Ole Sivertsen AS med organisasjonsnummer 817842712 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen innvendig sanitæranlegg, bunnledninger og varmeledningsnett, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen innvendig sanitæranlegg, bunnledninger og varmeledningsnett, tiltaksklasse 2

Elnan AS med organisasjonsnummer 942596936 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen ventilasjonsanlegg, tiltaksklasse 2

Reinertsen AS med organisasjonsnummer 976810015 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen utvendige VA- anlegg, tiltaksklasse 2

Aasen Bygg AS med organisasjonsnummer 952228609 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig utførende, innen bygningsmessige arbeider, samt utomhus og gartnerarbeider, tiltaksklasse 2

Foretakene har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretakene oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Omsøkte bygninger må tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. kommuneplanens arealdel og Trondheim kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven (pbl85) § 66 a.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

Melding om igangsatt arbeid
Byggesakskontoret ber Dem vennligst melde fra om når arbeidene settes i gang. Dette kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak.
Velg her menyen "Melding om igangsatt / ferdigstilt arbeid".

Bygg- og anleggsavfall
Sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer faktisk disponering av avfallet må innsendes før ferdigattest kan gis, jf. SAK10 § 8-1 og TEK § 9-9.

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nidaros Nye Hjem, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER
Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR 3UK 2410/12

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre Gård
Statsråd Kroghs vei 15 E
N-7021 TRONDHEIM

GODKJENNING

- endring av ansvarsrett

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	12/28869 Tidligere ref: 11/9413 oppgis ved alle henvendelser		12.06.2012

Lund Østre B 7 - rekke A1, søknad om tiltak for oppføring av rekkehus

Byggested: **Lund Østre B 7 - rekke A1** Gnr./Bnr.: **177/727**
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Aasen Bygg AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om endring av tillatelse er mottatt byggesakskontoret 12.06.2012.

Søknaden gjelder endring av tillatelse gitt i delegasjonssak nr. FBR 3UK 895/11.

Søknaden gjelder endring av ansvarsrett for ventilasjonsanlegg.

Byggesakskontoret fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke eller i liten grad berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

Lokal godkjenning for ansvarsrett
I samsvar med søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:

Istad Tekniske Trøndelag AS med organisasjonsnummer 968698907 for følgende ansvarsområde:
- Ansvarlig prosjekterende, innen ventilasjon, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig utførende, innen ventilasjon, tiltaksklasse 2

Foretaket har sentral godkjenning for ansvarsrett med godkjenningsområder som er dekkende for omsøkte ansvarsområde. Foretaket oppfyller kravene i byggesaksforskriftens (SAK10) tredje del (Godkjenning og ansvar).

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

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/28869	12.06.2012

VEDTAK:

SØKNAD OM ENDRING AV ANSVARSRETT GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4.

Informasjon fra byggesakskontoret

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

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales. Gebyrer og avgifter må også betales hvis vedtaket påklages.

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

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Tilsvarende gjelder for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10. For ansvarsretter gitt etter nytt lovverk, UTF eller uavhengig kontroll av UTF, skal det innsendes oppdatert gjennomføringsplan som viser at samsvarserklæringer og kontrollerklæringer foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan gjøres ved hjelp av et elektronisk skjema som finnes på: www.trondheim.kommune.no/byggesak. Velg her menyen "Skjemaer" i venstre kolonne.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg: Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/28869	12.06.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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





A42-01 - A1

FORELØPIG

AASEN BYGG

LUND ØSTRE
FELT B7

TYPE 1 FASADER 1
REKKE A1

MÅL 1:100 / A3

10.5 B ARBEIDSTEGNINGER
18.01.2011

A42-01

EGGEN ARKITEKTER AS

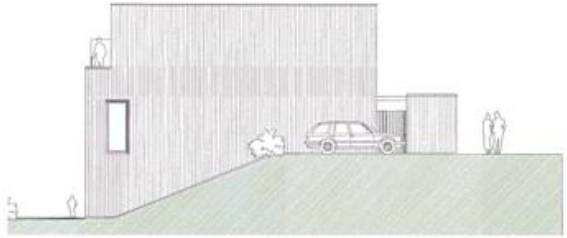




A42-02 - A1



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SØRØST

FORELØPIG

AASEN BYGG

ULIND ØSTRE
FELT B7

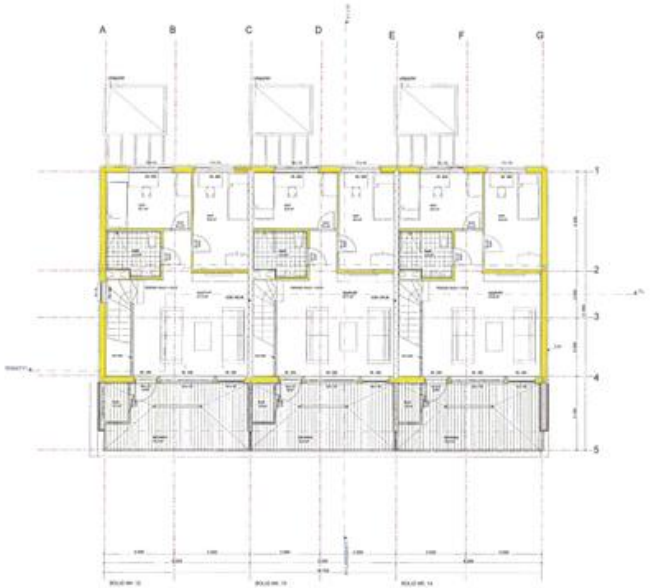
TYPE 1 FASADER 2
REKKE A1

MÅL 1:100 / A3

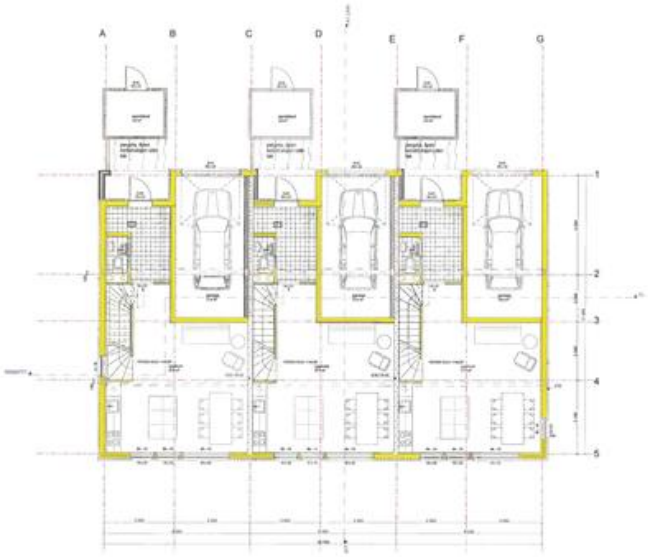
3015 B ARBEIDSTEGNINGER
18.01.2011

A42-02

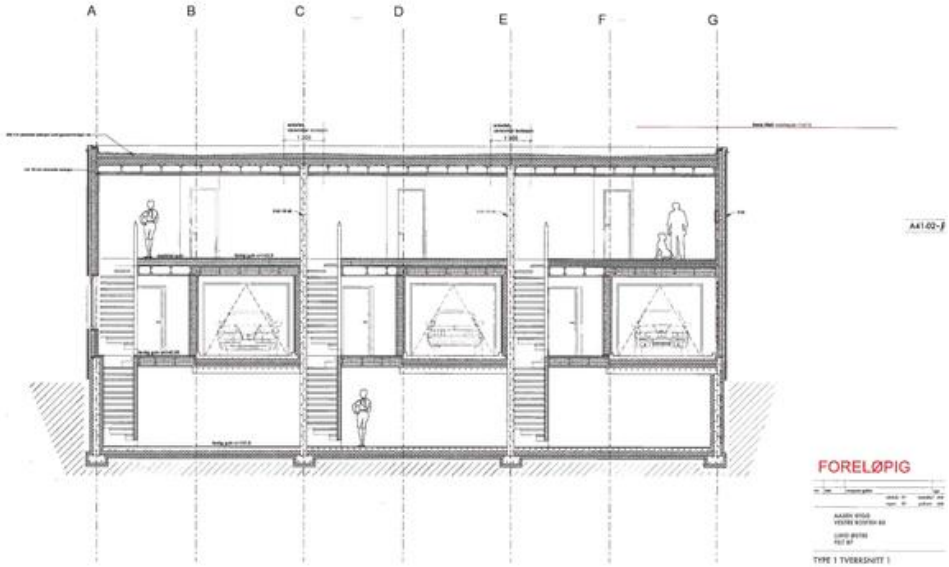
EGGEN ARKITEKTER AS



FORELØPIG



FORELØPIG

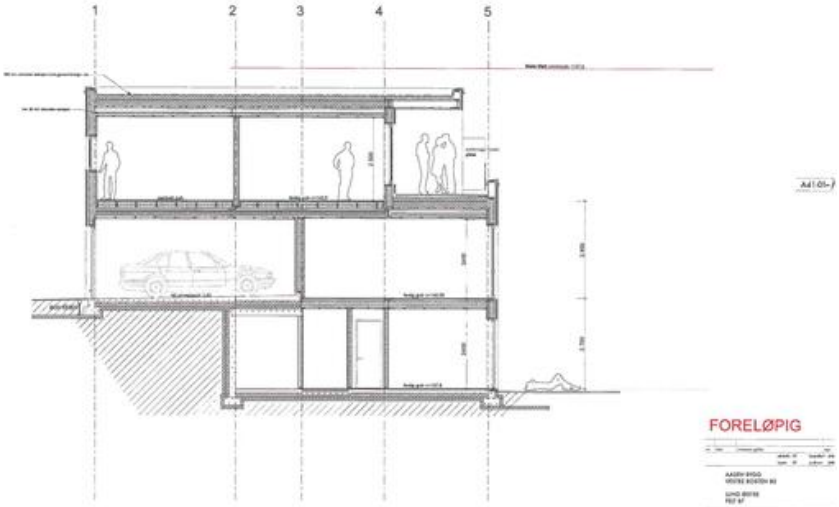


FORELØPIG

TYPE 1 TVERRSNITT 1

REKKE A1

A4:1-02

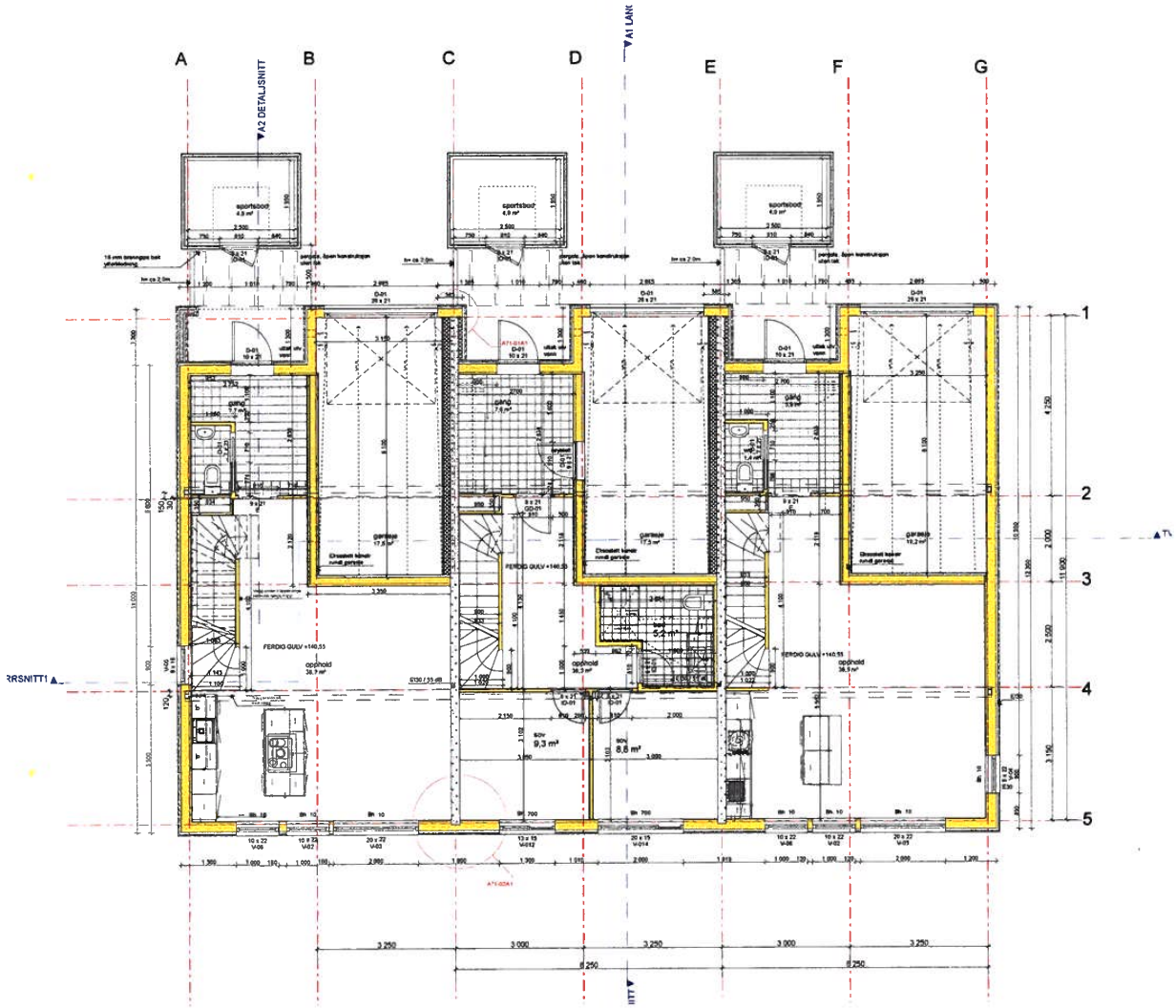


FORELØPIG

A1 TYPE 1 LANGSNITT

REKKE A1

A4:1-01



AASEN BYGG
VESTRE ROSTEN 85

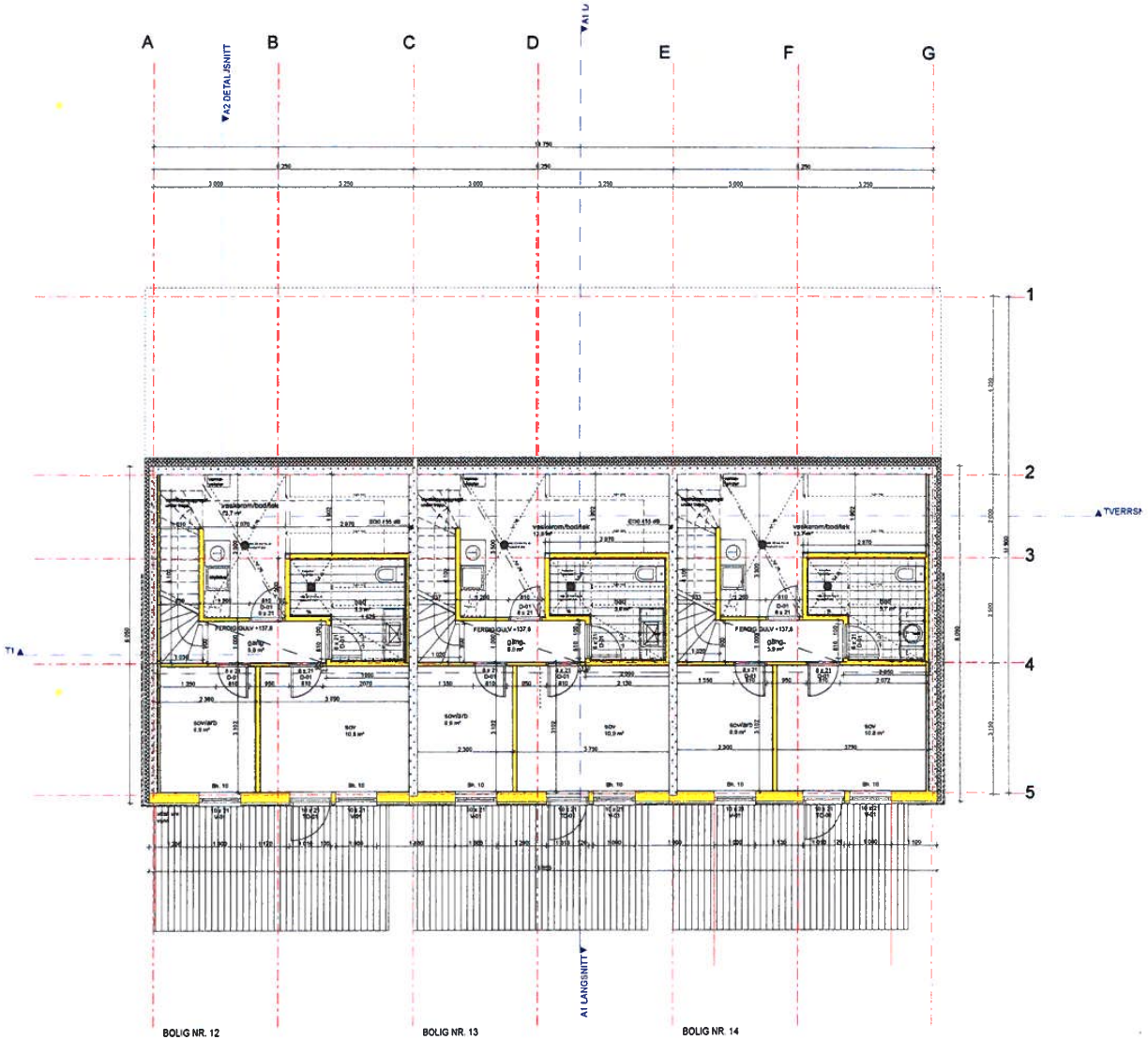
LUND ØSTRE
FELT B7

TYPE 1 HOVEDPLAN
REKKE A1

MÅL 1:50 / A1

1015 B ARBEIDSTEGNINGER A12-02
12.04.2011

EGGEN ARKITEKTER AS



A12-01

AASEN BYGG
VESTRE ROSTEN 85

LUND ØSTRE
FELT B7

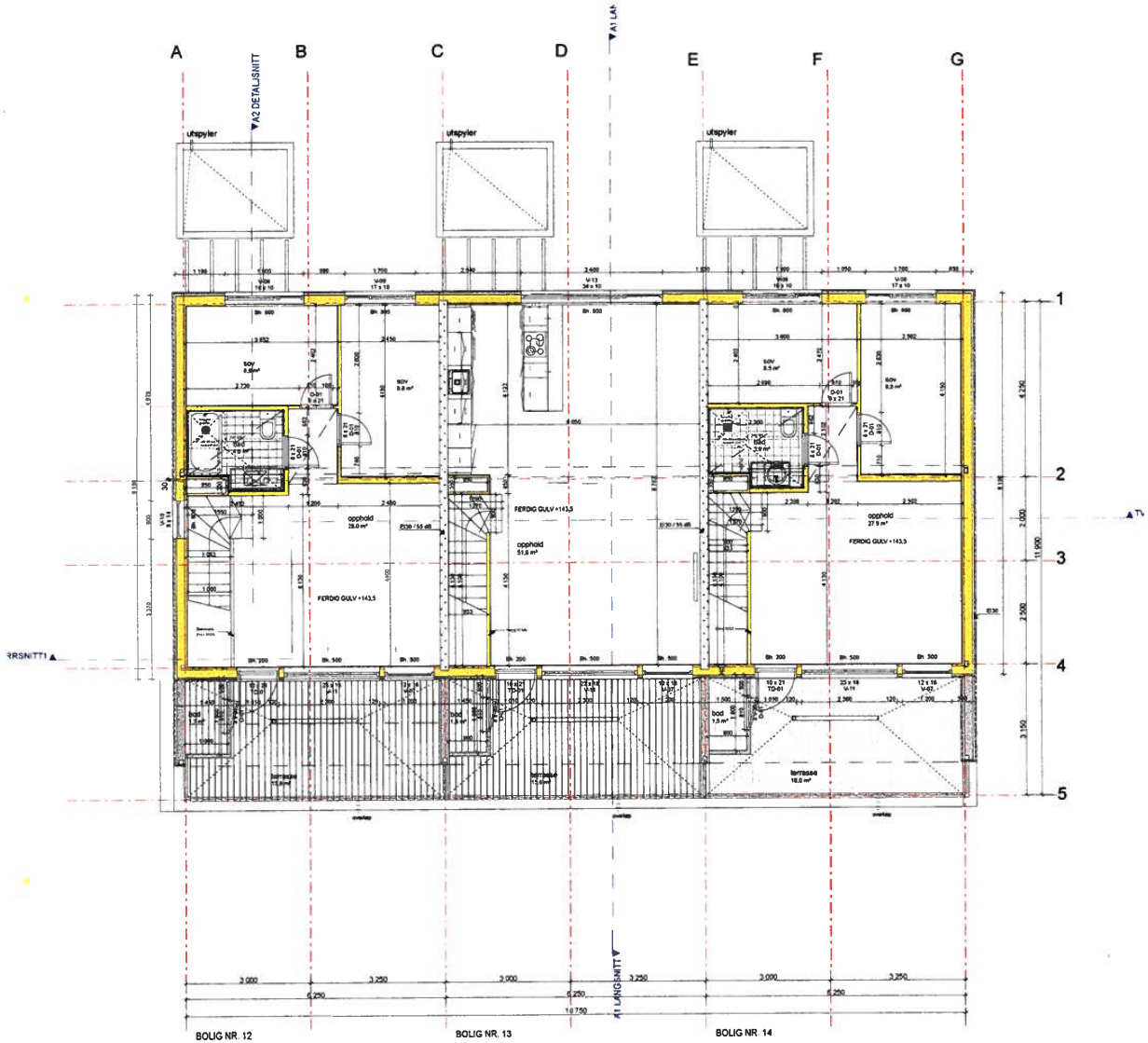
TYPE 1 PLAN SOKKEL

REKKE A1

MÅL 1:50 / A1

101.5 & ARBEIDSTEGNINGER A12-01
12.04.2011

EGGEN ARKITEKTER AS



A12-03

A	18.04.2011	Tilpasning, brannkjerneplassering fjernet/lagt til		ST
rev	dato	revisjonen gjelder		sign
			rektrert ST	kontrollert
			tegnet ST	godkjent dato

AASEN BYGG
VESTRE ROSTEN 85

LUND ØSTRE
FELT B7

TYPE 1 PLAN 2. ETASJE
REKKE A1

MÅL 1:50 / A1

101 5 B ARBEIDSTEGNINGER A12-03
12.04.2011

EGGEN ARKITEKTER AS
Hamaren Vesterø tlf. +47 73 54 72 10
N-7021 Trondheim www.eggenarkitekter.no

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3275/12

Eggen Arkitekter AS
Havstein Vestre Gård
Statsråd Kroghs vei 15 E
N-7021 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	12/28869 Tidligere ref: 11/9413 oppgis ved alle henvendelser		31.07.2012

Lund Østre B 7 - rekke A1, søknad om ferdigattest for oppføring av rekkehus

Byggested: **Lund Østre B 7 - rekke A1** Gnr./Bnr.: **177/727**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Eggen Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Aasen Bygg AS**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 02.07.2012.
Søknaden er komplettert 30.07.2012.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR 3UK 895/11- igangsettingstillatelse og nr. FBR 3UK 2410/12- endring av ansvarsrett.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/28869	31.07.2012

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Aasen Bygg AS, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

158126/12

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	12/28869	31.07.2012

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De klage til?
Klagen sendes byggesakskontoret, som tar standpunkt til den.

Blir klagen ikke tatt til følge, sendes den til endelig avgjørelse i klageinstansen, som er Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De 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
De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Det er også 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 Dem om retten til å kreve slik dekning.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

Trondheim kommune
Adresse Erling Skakkes gate 14, 7004
Telefon

Utskriftsdato: 22.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI50010900	Godkjente bygningstegninger	Kilde: Trondheim kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5001 **Gårdsnr.:** 177 **Bruksnr.:** 727 **Seksjonsnr.:** 13
Adresse: Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL
Referanse: 42-0001/26

8941934

Merknad

Finner ingen andre vedtak eller tegninger for nybygg enn det som er vedlagt. Byggeadresse: Lund Østre B7 - rekke A1.

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.

Tegnforklaring

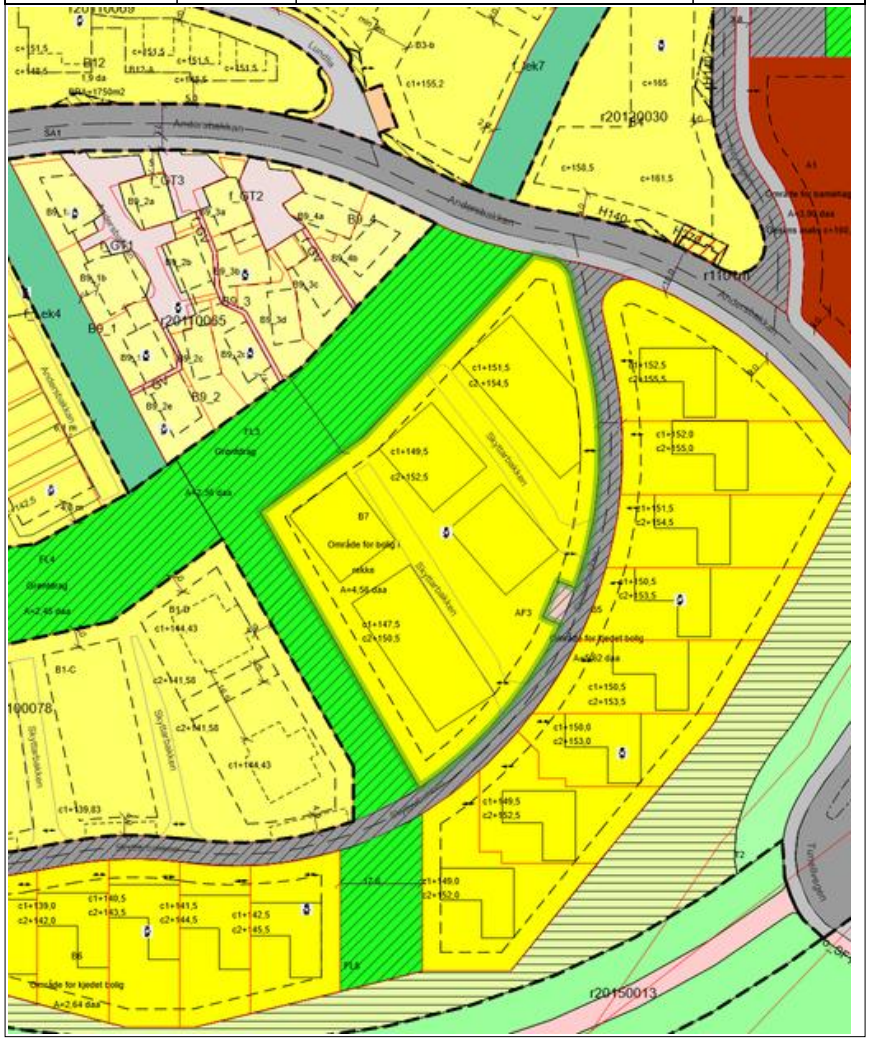
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Almennyttig formål - barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Friluftsområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Annet fellesareal
- RpBestemmelseOmråde
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Avfallssug
- Grønnstruktur
- Naturområde

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 727	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Skyttarbakken 25 7089 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	**177**	**727**	**0**	**13**	Skyttarbakken 25, 7089 HEIMDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)	Areal
Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	4546.53m^2

Bebyggelse og anlegg - Framtidig

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
5001 r1101m	Lund Østre, gnr177 bnr 717 (27.8.2009)	Boliger	3983.52m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
k0001b	Kommuneplanens arealdel 2007-2018 (27.9.2007)
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)
r1081	Reguleringsplan for deler av Oust Vestre, 174/1 og Oust Østre, 175/1 (20.8.1974)
r1081ah	Endret reguleringsplan for eiendommen, gnr.172/7 og 8, Kattem (6.4.1989)
r1081i	Vestre del av Sentervegen med tilknytning til Kongsvegen og bensinstasjon mellom Kongsvegen - Sentervegen (19.3.1976)
r1081o	Reguleringsplan for boligfelt A og S på Kattem Oust (11.7.1977)
r1101b	Reguleringsplan for Kongsvegen, parsell av Kongsvegen, Saupstad - Kattem Oust (5.8.1976)
r1101l	Torvsletten, gnr. 177/27 og Lund østre, gnr. 177/153 og tilliggende vegsystem (14.12.2006)
r20110069	Lund østre, felt B12, gnr/bnr 177/732 (23.5.2013)
r20120019	Lund Østre Felt B10 Gnr 177 bnr 730 (6.8.2013)
r20120030	Lund Østre, felt B4, gnr 177 bnr 726 (23.5.2013)
r20130031	Lund østre, trinn 2 (21.5.2015)

r20150013	Lund østre, gnr/bnr 177/17 m.fl gang- og sykkelveg (28.1.2016)
r20180002	MetroBuss, stasjon og reguleringsareal, Lund snuplass (31.5.2018)
r20190037	Skjetleinskogen (17.11.2022)

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

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**177**	**727**	**0**	**13**

EIER/KONTAKTINSTANS								
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	SVEA TOVE	SKYTTARBAKKEN 25 7089 HEIMDAL	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler

Trondheim

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**177**	**727**	**0**	**13**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	300210309	0	Ferdigattest	Bolig	166	90	0	166

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7025122.7 Øst: 566444.9 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	10.03.2011	24.03.2011	
MB-Midlertidig brukstillatelse	12.06.2012	22.06.2012	
FA-Ferdigattest	31.07.2012	13.08.2012	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	166	6	Kjøkken	2	3	Skyttarbakken 25	177	727	0	13

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	67	0	67
2	Hovedetasje	0	0	0	53	0	53
1	Underetasje	0	0	0	46	0	46

Referanse
J-Journalnummer: 201109413

J-Journalnummer: 201228869

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	300308714	0	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	6	5	5

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 7025127.15 Øst: 566450.13 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	10.03.2011	19.07.2012	
FA-Ferdigattest	31.07.2012	13.08.2012	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Annet enn bolig	5	0		0	0		177	727	0	13

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	5	5

Referanse
J-Journalnummer: 20119413

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/620141/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 15:46

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Side 2 av 21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/620141/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-20 15:46

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601293709
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
992147989	NIDAROS NYE HJEM AS		Vestre Rosten 85, 7075 TILLER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	177	727

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	177	727	0	1	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	2	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	3	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	4	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	5	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	6	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	7	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	8	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	9	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	10	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	11	163 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	12	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	13	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	14	168 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	15	152 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	16	152 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	17	152 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	18	152 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	727	0	19	152 / 3072	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 620141 Tinglyst: 01.08.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Rett utskrift bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
31/7-12
Trond Lindset

Side 1 av 21

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
NIDAROS NYE HJEM AS	
Adresse: VEGAMOT 8	
Postnr.: 7048 Poststed: TRONDHEIM	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 992 147 989	Ref.nr.:

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	TRONDHEIM KOMMUNE	177	727		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
99 21 47 989	NIDAROS NYE HJEM	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	163	B	13	B	168	B	25				37				49			
2	B	163	B	14	B	168	B	26				38				50			
3	B	163	B	15	B	152	B	27				39				51			
4	B	163	B	16	B	152	B	28				40				52			
5	B	163	B	17	B	152	B	29				41				53			
6	B	168	B	18	B	152	B	30				42				54			
7	B	168	B	19	B	152	B	31				43				55			
8	B	168	B	20				32				44				56			
9	B	163	B	21				33				45				57			
10	B	163	B	22				34				46				58			
11	B	163	B	23				35				47				59			
12	B	168	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 3072 = nevner: 3072

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

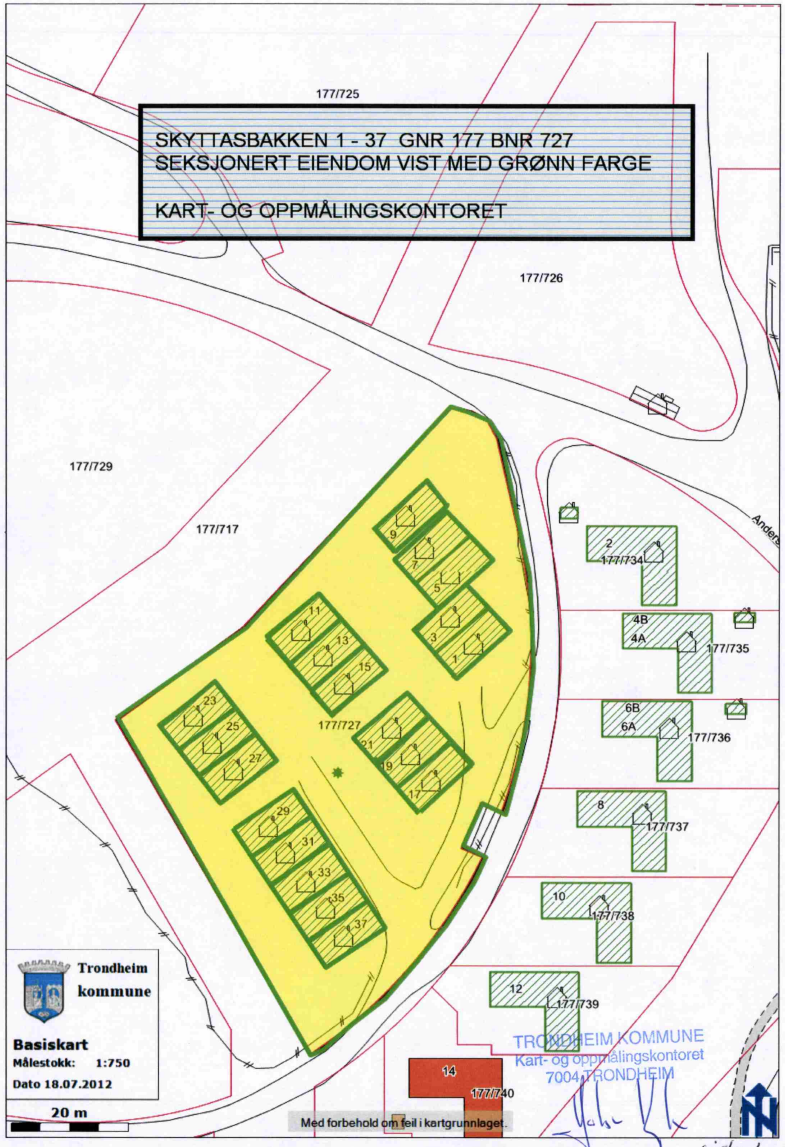
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tr.heim 11/6-12		

GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift Side 1 av 2



http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_trondheim_intranett/AdvancedPrintCompon... 18.07.2012

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [6]

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

Sted, dato	Underskrift

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

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

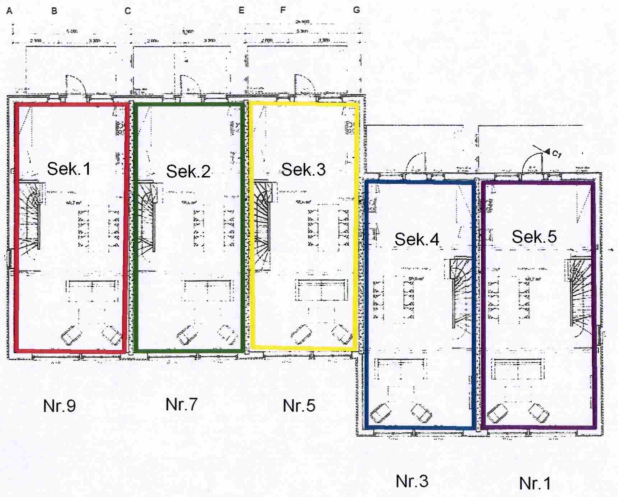
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
177	727			TRONDHEIM kommune

Dato	Stempel og underskrift
18.07.2012	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret

Noter:

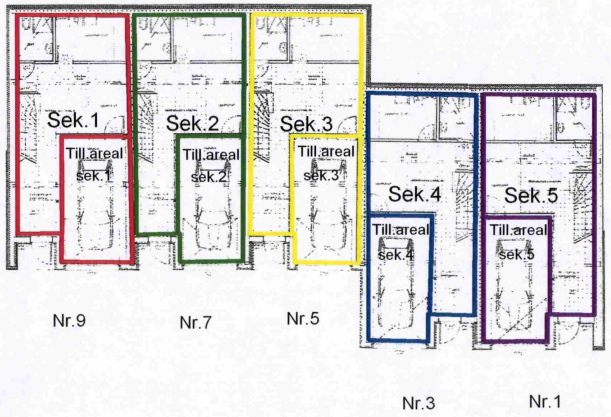
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 1 - 2 - 3 - 4 - 5
Felles **Side:** 3



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

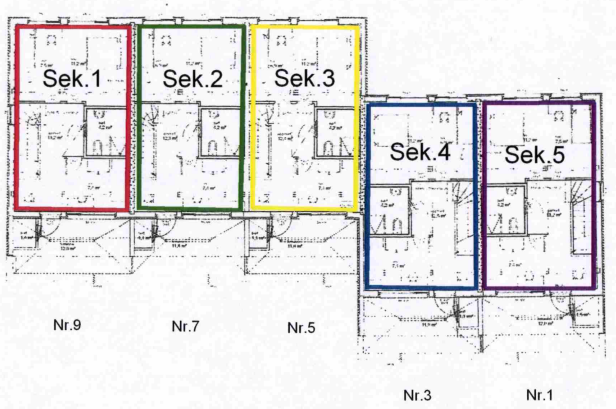
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 1 - 2 - 3 - 4 - 5
Felles **Side:** 2



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

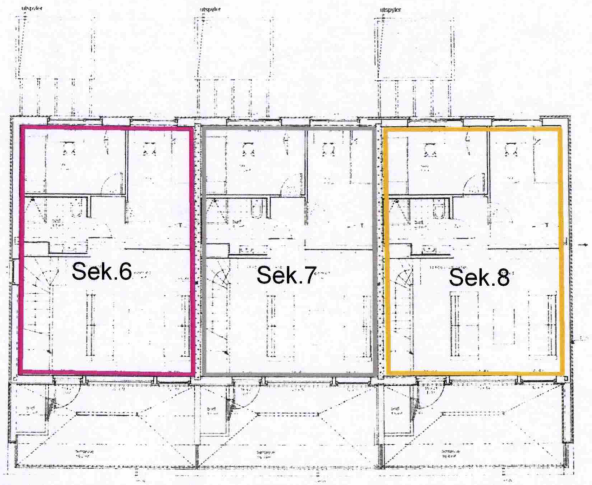
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 6 - 7 - 8
Felles **Side:** 5



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 1 - 2 - 3 - 4 - 5
Felles **Side:** 4

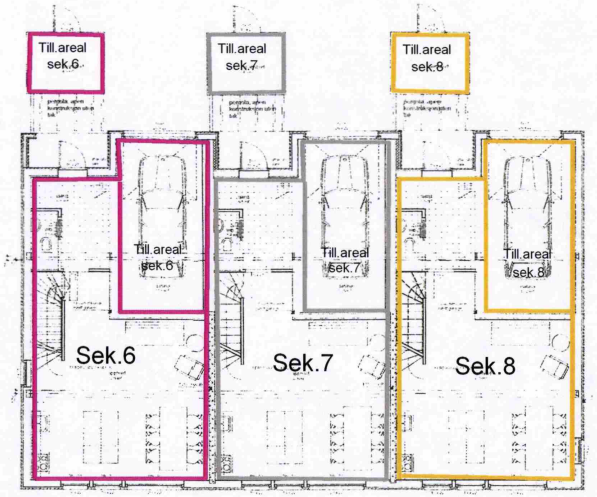


Nr.11 Nr.13 Nr.15

Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 6 - 7 - 8
Felles **Side:** 7

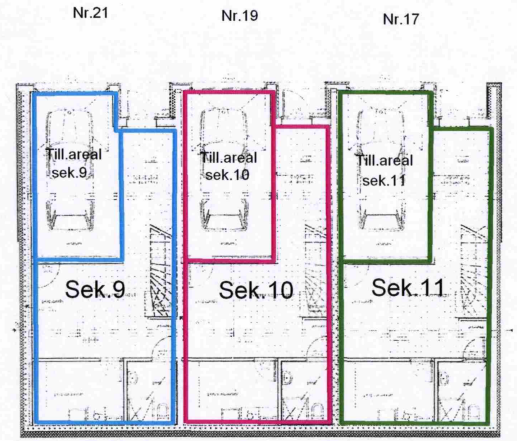


Nr.11 Nr.13 Nr.15

Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 6 - 7 - 8
Felles **Side:** 6



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

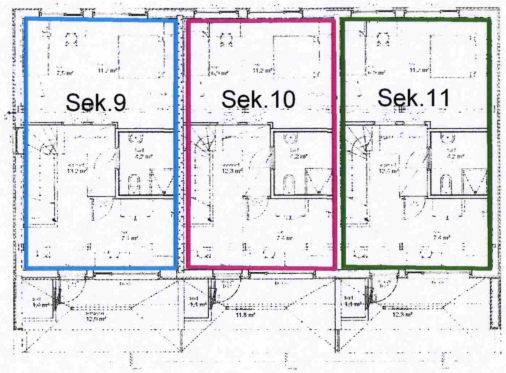
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 9 - 10 - 11
Felles **Side:** 8



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

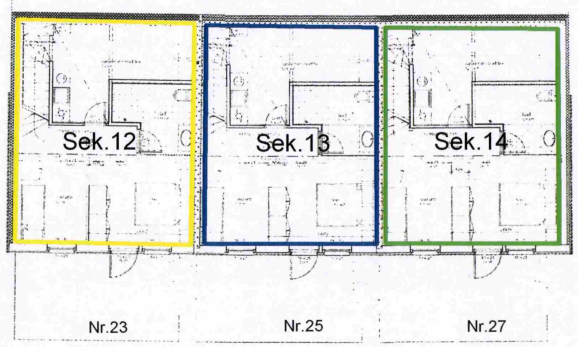
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 **Bnr:** 727
Seksjon: 9 - 10 - 11
Felles **Side:** 9



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

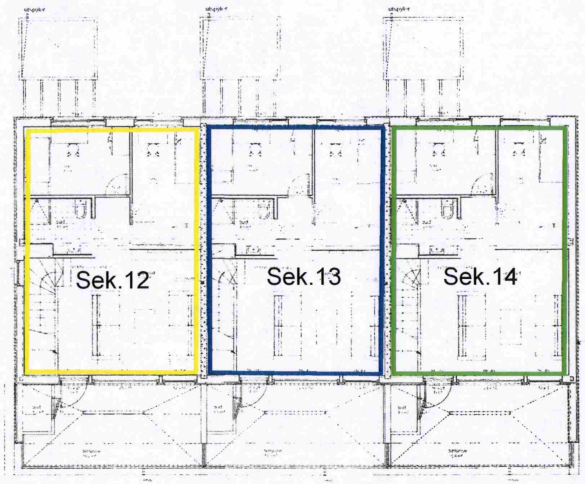
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 727
Seksjon: 9 - 10 - 11
Felles Side: 10



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

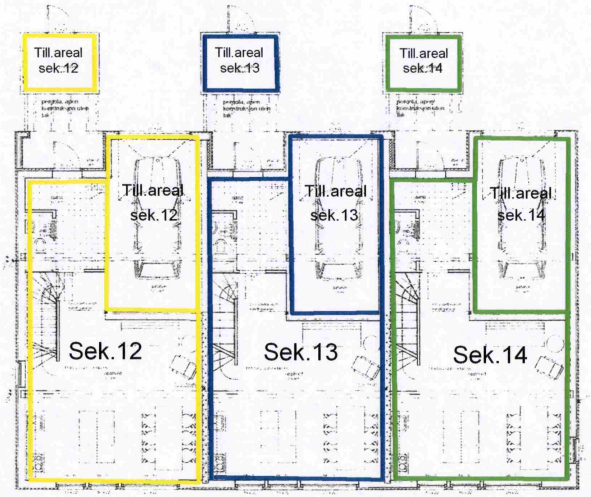
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 727
Seksjon: 12 - 13 - 14
Felles Side: 11



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

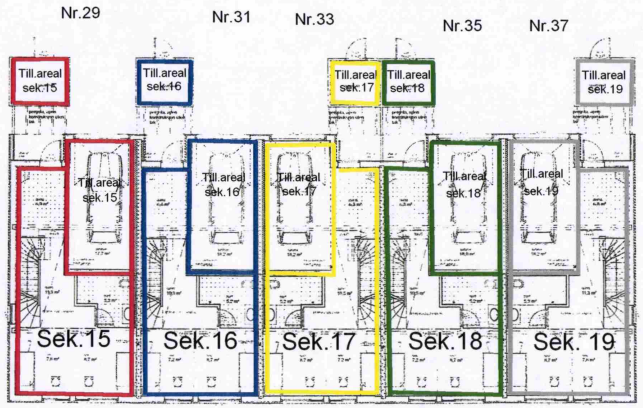
Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 727
Seksjon: 12 - 13 - 14
Felles Side: 13



Plan 1. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr: 177 Bnr: 727
Seksjon: 12 - 13 - 14
Felles Side: 12



Plan 1. etg

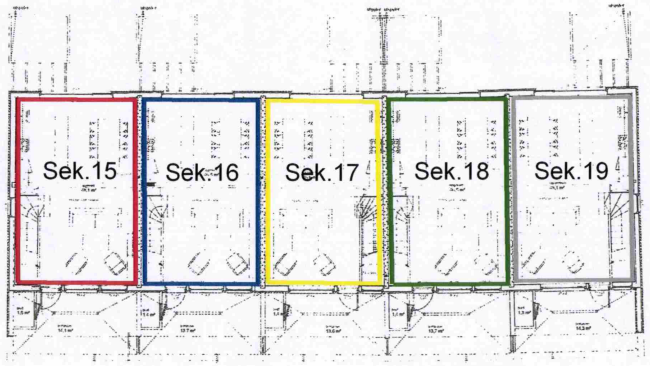
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 177 **Bnr:** 727

Seksjon: 15 - 16 - 17 - 18 - 19

Felles **Side:** 15



Plan sokkel

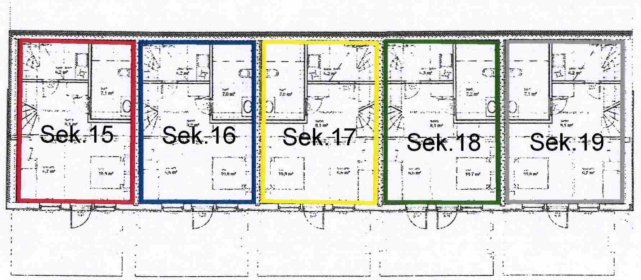
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 177 **Bnr:** 727

Seksjon: 15 - 16 - 17 - 18 - 19

Felles **Side:** 14



Plan 2. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 177 **Bnr:** 727

Seksjon: 15 - 16 - 17 - 18 - 19

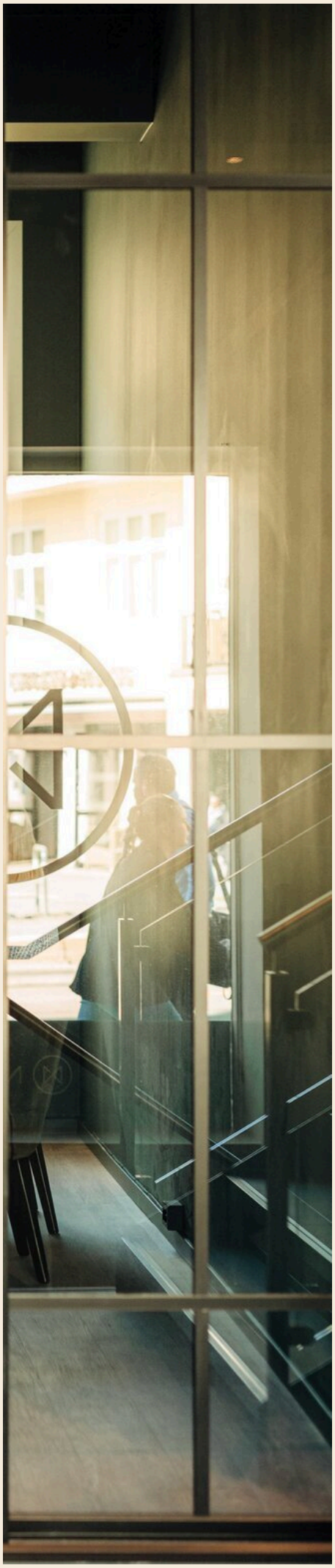
Felles **Side:** 16

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.

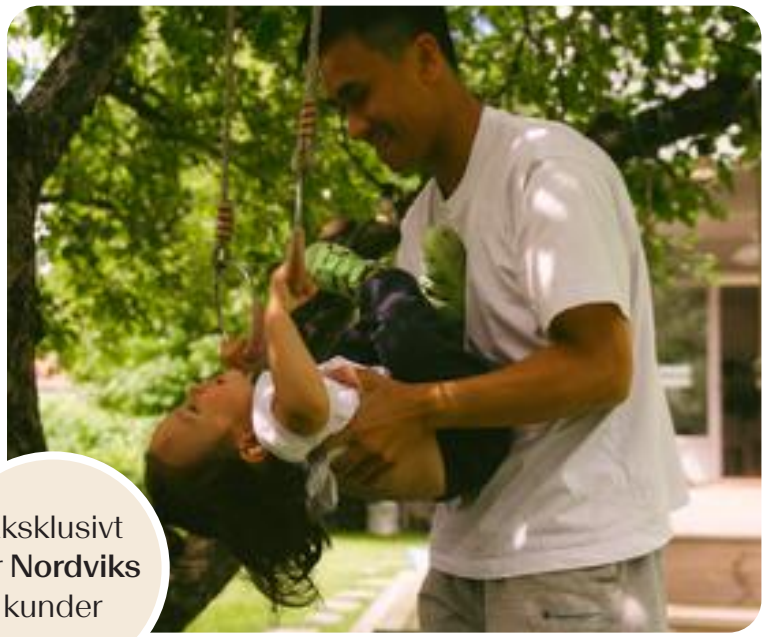


Kjøpmannsgata 50, 7010 TRONDHEIM
trondheim@nordvikbolig.no
906 56 880

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: 42-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skyttarbakken 25 7089 HEIMDAL
Matrikkel: Gnr 177, bnr 727, snr 13 (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