



aktiv.

Gaupevegen 20B, 7082 KATTEM

**Stor og pen 4-roms over to plan |  
Garasjeplass | Solrik balkong | 3  
soverom | Stor kjellerbod |  
Barnevennlig, nær skoler**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Christian Drøyvold

**Mobil** 954 72 624

**E-post** christian.droyvold@aktiv.no

### Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 25, 7037 Trondheim.

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 540 320,-  
**Omkostn.:** Kr 19 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 009 541,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 020,-  
**Selger:** Vidar Johansen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1980  
**BRA-i/BRA Total:** 96/109 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 175, bnr. 40  
**Andelsnr.:** 11

**Oppdragsnr.:** 1710240025

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Gaupevegen 20 B

Dette er en stor, pen og gjennomgående 4-roms andelsleilighet over to plan – utmerket for både barnefamilien og deg som er nyetablert. Her bor man i et rolig og populært område, rett ved skoler, butikker og fritidsaktiviteter. Leiligheten ligger i 2. og 3. etasje, der livet utendørs nytes til fulle på en solrik balkong utenfor stuen.

Verdt å merke seg:

- P-plass i felle garasjeanlegg
- Disponibel bod på ca. 13 kvm
- Oppvarmes med radiatorer
- Stor stue med gjennomlys
- Downlights og ulike soner
- Kjøkken med barløsning
- God skap- og benkeplass
- Dels integrerte hvitevarer
- Helfliset bad med dusjkabinett
- Nyere gulvfliser og varmekabler
- Tre soverom, ett med skap

Velkommen til hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	18
Nabolagsprofil .....	31
Egenerklæring .....	34
Takstrapport .....	39
Energiattest .....	54
Husordensregler .....	62
Vedtekter .....	66
Regnskap .....	76
Ferdigattest .....	79
Reguleringsplan .....	83
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 96 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 109 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Bod.

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Entre, bad, 2 soverom og bod.

3. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Stue, kjøkken og soverom

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Beliggenheten er stille og rolig, men likevel sentral, med alle hverdagsfasiliteter lett tilgjengelig. Fellesområdet rundt byggene er opparbeidet med store grøntarealer, diverse beplantning og asfalterte gangveier. Til barnas store glede finnes det også en lekeplass på fellesarealet.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og barnevennlig boligområde på Kattem i Trondheim kommune. Nabolaget er stille og rolig, samtidig som det er kort og enkel vei til sentrum. Både Coop Prix og Coop Extra nås på få minutter til fots. For shoppingmuligheter er det kort vei til City Syd med et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt senteret.

## Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består av lavblokker, eneboliger og småhus, omkranset av mye grønt og fine naturomgivelser.

## Barnehage/skole/fritid

Fra leiligheten er det kun to minutters gange til Kattem barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det ca. 12 min til Åsheim ungdomsskole. Det ligger flere videregående skoler i nærliggende områder, inkludert Heimdal og Cissi Klein, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Lyngmyra, Kattem og Ustmyra er de nærmeste barnehagene – alle i umiddelbar nærhet. Stedet er nærmest bilfritt, og det ligger flere lekeplasser i boligfeltet. Kattem har idrettstilbud for barn i alle andre, og det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, idrettshall og treningssenter m.m.

Leiligheten har også nærhet til fine tur- og friluftsområder både i marka rundt Heimdal og i populære Bymarka. Bymarka byr på merkede turstier sommerstid og lysløype mot Granåsen på vinteren. Hestsjøen er en populær badeplass med badebrygge, stupetårn og grillplass.

## Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass er Kattensenteret, som ligger ca. 7 min unna. På Heimdal er det togstasjon. Med bil tar det ca. 11 min til Tiller, 21 min til Trondheim sentrum og 38 min til Stjørdal og Værnes lufthavn.

## Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

## Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS, V/ Stig Rune Gjønnnes

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt opp rører

Arbeids utført av: Allrør

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: ja

2.2 er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

Beskrivelse: Geir Bjørgen flislegger

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifta terrasse vinduer etterisolering

Arbeid utført av: Petter Bakøy AS

Varmekabler på bad og spotter i tak på stue og kjøkken er gjort av faglært-

### **Innhold**

Entré: Leiligheten ligger i andre etasje og har adkomst via en felles trappeoppgang. Vel inne ønskes man velkommen av en entré med flismønstret laminatgulv og panelvegger malt i en trendy jordtone. Jakkene henges enkelt bort i et plassbygd skap med hvite fronter, og ved inngangsdøren er det installert en dørtelefon. Tilliggende entreen finner man en bod – perfekt for oppbevaring av yttertøy og utstyr.

Stue: Øverst i leiligheten danner stuen og kjøkkenet et åpent og meget romslig allrom, med klart avdelte soner og godt gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet – inkludert et stort i front. En glassdør fører ut til en herlig og delvis overbygget balkong på ca. 12 kvm, med levegger og fint utsyn over nabolaget. Belysning og markise er montert, og gode solforhold gjør det mulig å virkelig nyte varme og late dager til fulle.

Parkettgulv kombineres med hvitmalte panelvegger, og dagslyset i stuen suppleres ypperlig av downlights i store deler av himlingen. Stuen er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkkenet: Kjøkkenet ligger i en klart avgrenset sone, slik at det blir en fin balanse mellom sosial matlaging og skjermet arbeidsplass. Om ønskelig er det rom for en hyggelig, liten spiseplass. Selve kjøkkenet er oppført i en smart u-form med god skap- og benkeplass; her kan både store og små bli med på matlagingen.

Innredningen har profilerte fronter, vitrineskap og mørk benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum. Som samlingspunkt er det etablert en barløsning mot stuen, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Over benken er det lysegrå fliser med noe dekor, og over kokesonen er ventilator installert. Av hvitevarer har kjøkkenet integrert platetopp, stekeovn,

oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.

Bad/wc/vaskerom: Dagene får en god start på et delikat bad med sorte gulvfliser og hvite veggfliser for en fin kontrast. Gulvet ble oppgradert i 2019, med ny membran, nye fliser og nye varmekabler. Badet er utstyrt med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, og et vegghengt toalett har kasse kledd med våtromsplater. Den øvrige innredningen består av servant med lyse skuffer, et dobbelt høyskap i samme stil og et speilskap med integrert belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler.

Soverom og garderobe: Planløsningen byr på tre pene soverom, fordelt med to nede og ett i den øverste etasjen. Hovedsoverommet oppe har et areal på ca. 11 kvm, mens de øvrige rommene måler ca. 7,5 kvm hver.

En mørkeblå kontrastvegg gir ekstra liv til hovedsoverommet, og rommet har god plass til både dobbeltseng og annet møblement. På et av de øvrige soverommene står det en skyvedørgarderobe, og entreen er innredet med et plassbygd garderobeskap. Godt med ekstra lagringsplass finnes i en bod ved entreen og i en disponibel kjellerbod på ca. 13 kvm.

### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Trapp: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpninger måles til 11 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- Vannledninger: Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.
- Våtrom: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Avløpsrør: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.
- Elektrisk: Selger opplyser at det forekommer at sikringer løses ut ved bruk av mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kaffetrakter samtidig.
- Vannbåren varme: TG-2 er satt pga. at over halvparten av forventet brukstid på vannledninger har passert

Forhold som har fått TG3:

Ingen

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Modernisert/påkostet år

- Baderomsgulvet pusset opp i 2019.
- Membran og varmekabler fra 2019.
- El-arbeider i 2014, 2017 og 2019.
- Vinduene ble byttet ut i 2013.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkudert i felleskostnader. Kollektiv avtale med Telenor.

### **Parkering**

Medfølger fastplass i pakeringskjeller.

### **Forsikringsselskap**

Sparebank 1 Forsikring AS

### **Polisenummer**

20620787

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne



balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes via radiatorer med vannbåren varme, supplert av elektriske varmekabler på badet.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 450 000

### Formuesverdi primær

Kr 867 027

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 294 703

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter og renovasjon, strøm i fellesareal, oppvarming og varmtvann felles byggforsikring og diverse drift og vedlikeholdskostnader.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter kr. 2 053,-
- Avdrag kr. 1 482,-
- Driftsdel kr. 3 710,-
- Elektronsike avtaler kr. 487,-
- Oppvarming og varmt vann kr. 1 288,-

## Felleskostnader pr. mnd

Kr 9 020

## Andel Fellesgjeld

Kr 540 320

## Andel fellesgjeld år

2024

## Fellesgjeld pr. dato

18.08.2024

## Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: 14634492 4, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 4.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 18.06.2024: 47 365 715

Andel av saldo: 212 406

Første termin/første avdrag: 01.02.2014 ( siste termin 01.11.2043 )

Flytende rente

Lånenummer: 14634492 2, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 4.57% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 18.06.2024: 34 572 555

Andel av saldo: 155 036

Første termin/første avdrag: 01.05.2014 ( siste termin 01.02.2044 )

Flytende rente

Lånenummer: 14634492, Den Norske Stats Husbank  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 18.06.2024: 4.57% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 84  
Saldo per 18.06.2024: 33 041 691  
Andel av saldo: 148 172  
Første termin/første avdrag: 01.08.2015 ( siste termin 01.05.2045 )  
Flytende rente

Lånenummer: 90517240124, Handelsbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 18.06.2024: 5.95% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 13  
Saldo per 18.06.2024: 2 736 509  
Andel av saldo: 12 272  
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 ( siste termin 30.06.2030 )  
Flytende rente

Lånenummer: 90517312141, Handelsbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 18.06.2024: 5.95% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 36  
Saldo per 18.06.2024: 2 772 964  
Andel av saldo: 12 435  
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 ( siste termin 31.12.2041 )  
Flytende rente

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Lyngmyra Borettslag

### **Organisasjonsnummer**

951722901

### **Andelsnummer**

11

### **Om borettslaget**

Borettslagets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 4 924 818,-

- Egenkapital: kr. - 22 127 224,-

- Disponible midler: 4 975 744,-

Årsresultatet for 2023 overføres til annen egenkapital.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir forhåndsavklart med frist til 01.07.2024.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgssoppgaven.

### **Dyrehold**

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Tobb

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 175, bruksnummer 40 i Trondheim kommune. Andelsnr. 11 i Lyngmyra Borettslag med orgnr. 951722901

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for bygnigen datert 05.11.1981. Videre er det utstedt ferdigattest for rehabilitering av bebyggelse datert 09.12.2014.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

28.11.1978.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er underlagt reguleringsplan planid r1081q og r1081n, og er regulert til bolig. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan sees i salgsoppgaven. Regulering under arbeid: r20240012, Uståsen 2 og 4.

### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 450 000 (Prisantydning)

557 236 (Andel av fellesgjeld)

3 007 236 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

7 981 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

19 221 (Omkostninger totalt)

3 018 476 (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 19 221

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.



### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr4 950 ,- og visninger kr 1 990 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 29 279 ,-. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Christian Drøyvold  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[christian.droyvold@aktiv.no](mailto:christian.droyvold@aktiv.no)  
Tlf: 954 72 624

### **Ansvarlig megler**

Marius Kvalvik  
Daglig leder | Eiendomsmegler  
[marius.kvalvik@aktiv.no](mailto:marius.kvalvik@aktiv.no)  
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 25  
7037 Trondheim  
Tlf: 463 00 046

### **Salgsoppgavedato**

28.06.2024

















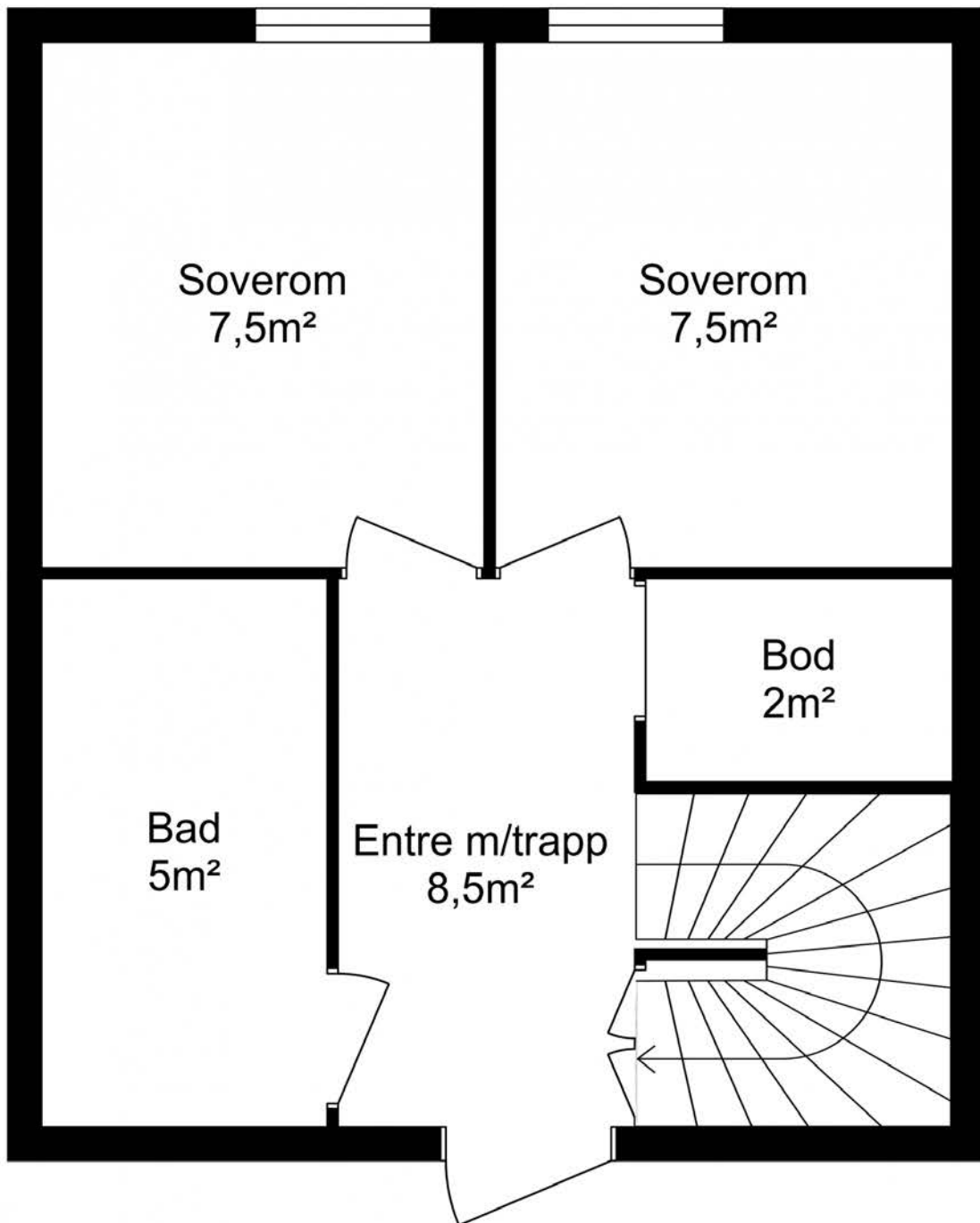






# Gaupevegen 20B

## 2. Etasje

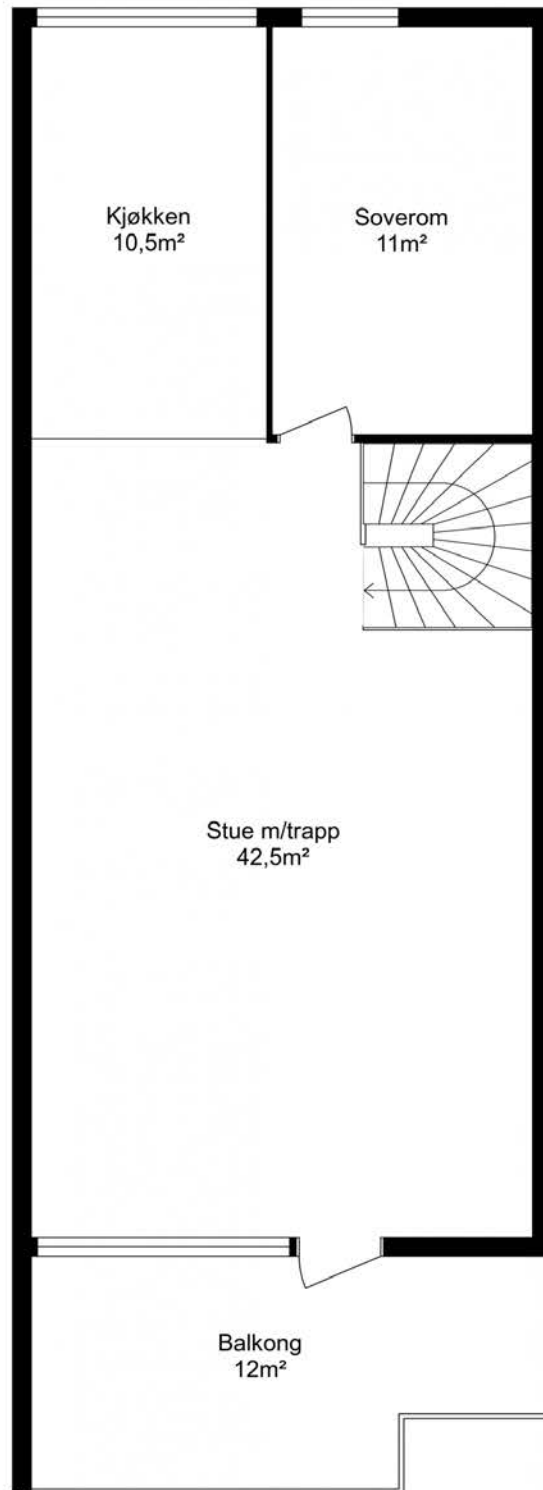


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

# Gaupevegen 20B

## 3. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

# Vedlegg

# Gaupevegen 20B

Nabolaget Uståsen/Kattem skole - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Kattem senteret Linje 1, 52, 53, 109	7 min	0.5 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	24 min	1.8 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min	14.7 km
Trondheim Værnes	37 min	

## Skoler

Kattem skole (1-7 kl.) 378 elever, 26 klasser	3 min	0.3 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	14 min	1.1 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	24 min	1.8 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	27 min	2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	14 min	1 km
Cissi Klein videregående skole	7 min	
Heimdal videregående skole 730 elever	7 min	3.6 km

«Rolig strøk med kort avstand til Heimdal sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

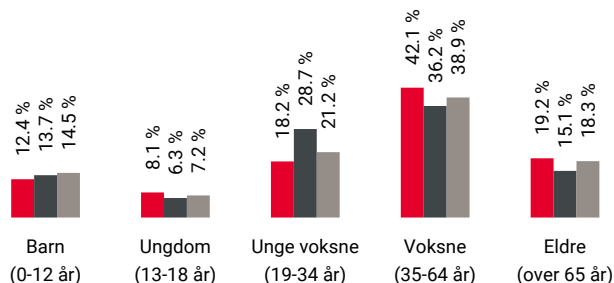
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Uståsen/Kattem skole	678	322
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lyngmyra barnehage (1-5 år) 29 barn	1 min	0.1 km
Kattem barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min	0.3 km
Ustmyra barnehage (4-5 år) 37 barn	7 min	0.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Kattem	4 min
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Extra Ringvålveien	13 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



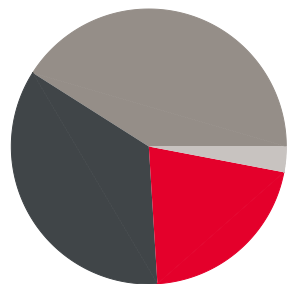
### Trafikk

Lite trafikk 90/100

## Sport

	Kattem skole	3 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
	Kattem aktivitetsareal - ballplass	4 min	
	Ballspill	0.3 km	
	EasyFit Heimdal	22 min	
	Heimdalshallen	7 min	

## Boligmasse



- 21% enebolig
- 35% rekkehus
- 41% blokk
- 3% annet

«Stille og rolig nabolag i fine naturomgivelser, med hyggelige naboer, samt kort og enkel vei til Trondheim sentrum med både bil og kollektivt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	StorM Senter	10 min	
	Boots apotek Heimdal	23 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 23% 13-15 år
- 17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Uståsen/Kattem skole
- Trondheim
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Trondheim	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1710240025	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Heidi Johansen	Vidar Johansen
<b>Gateadresse</b>	
Gaupevegen 20B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
KATTEM	7082
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2001
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240025

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HJ, VJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt opp rør
Arbeid utført av	Allrør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Geir Bjørgen flislegger
-------------	-------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifta terrasse vinduer etterisolering
Arbeid utført av	Petter Bakøy AS

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Varmekabel på bad og spotter i tak på stue å kjøkken er gjort av faglært

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Johansen	e3f139c668937547962be3 082cb174858f088944	25.06.2024 13:32:01 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Johansen	e3f139c668937547962be3 082cb174858f088944	25.06.2024 13:23:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240025

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

# Gaupevegen 20B 7082 KATTEM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1978

BRA: 109 m<sup>2</sup>

BRA-i: 96 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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

## Tilstandsgrad 2: 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

## Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19709>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Trapp

##### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpninger måles til 11 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.

##### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vannledninger

##### Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.

##### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Selger opplyser at det forekommer at sikringer løses ut ved bruk av microbølgeovn, oppvaskmaskin og kaffetrakter samtidig.

##### Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å oppgradere sikringen til kjøkken.

#### Vannbåren varme

##### Oppsummering

TG-2 er satt pga. at over halvparten av forventet brukstid på vannledninger har passert.

#### Anbefalte tiltak

Jevnlige tilsyn og kontroll anbefales.

---

## Våtrom

#### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Ved "bom" i flis vil flisen(e) være utsatt for skade. Det er en risiko for at flisen kan sprekke ved en evt. slagskade.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom

#### Oppsummering av fukt

Baderomsveggene er oppført med sponplatemoduler og ved hulltaking kan dette påføre tettesjiktet skade. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**25.6.2024**

Rapportdato  
**26.6.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Heidi Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Vidar Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Stig Rune Gjønnes**

Telefon: **46965086**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **srg@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Gaupevegen 20B, 7082 Kattem**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **175**

Bruksnr: **40**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1978**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	32	32	0	0	0
3. etasje	64	64	0	0	12
Bod i kjeller	13	0	13	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>109</b>	<b>96</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	32	30	2	Entre, bad og 2 soverom.	Bod.
3. etasje	64	64	0	Stue, kjøkken og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>96</b>	<b>94</b>	<b>2</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkong på ukjent tidspunkt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 2013.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-1**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel test.

## 6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Det gjøres oppmerksom på at toalett er innlemmet i bad og dør inn til bod er fjernet.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest er utsendt 28.11.1978.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpninger måles til 11 cm.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er utført utskiftninger på avløpsrør.	



Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør har nådd en høy alder. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. TG-2 er satt pga. alder på innvendige avløpsrør.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er utført utskiftninger på vannrør.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner er plassert i kjeller og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av innvendige vannrør.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt samsvarserklæringer på arbeider utført i 2014, 2017 og 2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Selger opplyser at det forekommer at sikringer løses ut ved bruk av microbølgeovn, oppvaskmaskin og kaffetrakter samtidig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør vurderes å oppgradere sikringen til kjøkken.	

## 6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

#### Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

TG-2 er satt pga. at over halvparten av forventet brukstid på vannledninger har passert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn og kontroll anbefales.

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres ingen avvik.

## 6.12 Våtrom

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Toalettkasse er kledd med våtromsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Selger opplyser at baderomsgulvet er renoveret med nye varmekabler, membran og fliser i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Ved "bom" i flis vil flisen(e) være utsatt for skade. Det er en risiko for at flisen kan sprekke ved en evt. slagskade.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen avvik registreres.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Baderomsveggene er oppført med sponplatemoduler og ved hulltaking kan dette påføre tettesjiktet skade. Det er derfor ikke foretatt hulltaking.</p> <p>Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.</p>	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

### 6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.17 Varmesentral

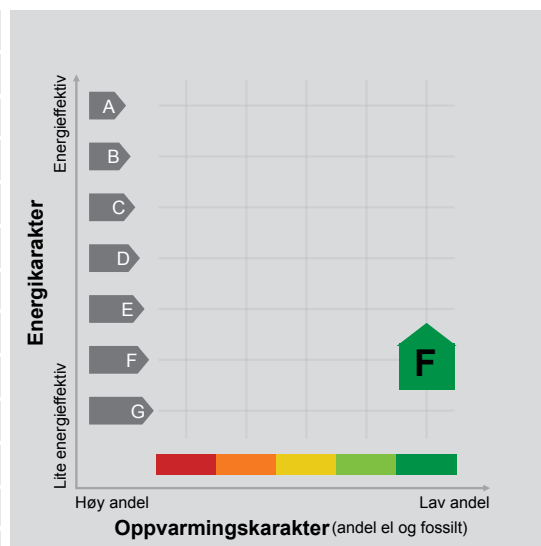
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# ENERGIATTEST

Adresse	Gaupevegen 20B
Postnummer	7082
Sted	KATTEM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	175
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182484571
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	4fa72f6a-e3a5-4aea-8011-78b4f30937cd
Dato	25.06.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	96
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Fjernvarme
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gaupevegen 20B  
Postnummer: 7082  
Sted: KATTEM  
Kommune: Trondheim  
Bolignummer: H0201  
Dato: 25.06.2024 10:48:30  
Energimerkenummer: 4fa72f6a-e3a5-4aea-8011-78b4f30937cd

Kommunennummer: 5001  
Gårdsnummer: 175  
Bruksnummer: 40  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 182484571

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### **Tiltak 12: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **REGLER FOR RO OG ORDEN I LYNGMYRA BORETTSLAG**

*Sist endret på generalforsamlingen 07.10.2021*

### **VELKOMMEN!**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget. Disse reglene gjelder for alle beboerne i borettslaget.

### **ANSVAR - OMFANG**

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

### **FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - PARKERING**

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige kostnader. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

### **DYREHOLD**

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises for øvrig til kommunale regler og politivedtekter. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

For utegående katter anmodes det sterkt om kastrering/sterilisering, chipping og vaksinasjon, og de bør holdes innendørs om natten. Unge katter bør holdes inne til de har utviklet retningsans og eventuelt er kastrert/sterilisert. For å forhindre tilgrising av fellesområder bør katteeiere anskaffe innendørs kattetoalett.

Hundeeiere plikter å straks plukke opp ekskrementer etter hunden. Det anbefales at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.

Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å utforme og endre søknadskjemaet for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

### **PARKERING OG TRAFIKK**

Parkering på området er regulert med offentlig trafikkskilt og skal kun skje på anviste plasser. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal brukes slik at uteplassene ikke optas unødig.

Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskilte kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering).

Uregistrerte biler hensatt på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.

Vask, oljeskift og større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegget.

Lagring av bildeler, dekk og annet løstøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Kjøring med motorkjøretøy inne på borettslagets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut og parkeres på anvist parkeringsplass. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart.

Brudd på kjøre- og parkeringsbestemmelsene ansees som brudd på avtale med borettslaget og behandles deretter.

Besøkendes kjøring på borettslagets område likestilles med beboernes egen kjøring, slik at eventuelle klager belastes vedkommende beboer. Hesteridning må ikke forekomme inne på borettslagets område.

Lyngmyra Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, må tildelt garasje plass i parkeringskjeller eller eventuell annen tildelt parkeringsplass benyttes. Respekter skiltingen i området.

#### **RENHOLD AV FELLESAREALER**

Renhold av trapper, ganger, vaskerom og tørkerom utføres av rengjøringsbyrå. Enkelte korridorer vaskes etter oppsatt turnusliste.

#### **VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREALER M.M.**

Beboerne har et felles ansvar for å ta godt vare på fellesarealer og utstyr. Beboerne plikter derfor i størst mulig utstrekning å delta på dugnad organisert av styret eller tillitsvalgte.

#### **FLAGGING**

Det skal flagges på borettslagets flaggstenger på offentlige flaggdager etter vanlige regler. Det velges en person fra hver gate som flaggansvarlig. Dersom beboere ønsker å flagge på egne merkedager avtales dette med flaggansvarlig.

#### **KILDESORTERING - AVFALL**

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Vanlig husholdningsavfall kastes i henhold til merking på søppelnedkastene. Brukte elektriske artikler skal leveres til godkjent mottak. Søppel og annet avfall må ikke henses utenfor søppelnedkast og fellesrom. SKU sørger for henting av sortert avfall i egen container etter tur i gatene. Hageavfall legges i spesiell container for hageavfall. Bråtebrenning er ikke tillatt på borettslagets grunn.

#### **MATING AV FUGLER**

Vær oppmerksom på at mating av fugler, eventuelt andre dyr, kan trekke rotter og mus til husene. Det samme gjelder matrester som etterlates utendørs.

#### **RO OG ORDEN**

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning og annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f.eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søn- og helligdager. Heller ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager. Dette gjelder også støy fra vaskemaskiner og lignende. Lås alltid dørene til kjeller og til fellesrom. Hovedinngangsdørene skal være låst etter kl 2200.

Lyngmyra Borettslag har dørtelefon med callinganlegg i fellesoppgangen.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger. Heng heller ikke ut klær til tørk på søn- og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal i minst mulig utstrekning oppbevares i trapperom og oppganger. Der det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr må disse brukes. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

### **BRUK AV LEILIGHETEN**

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Sett ikke opp f.eks. terrasser, plattinger, levegger, parabolantenner e.l. uten at styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong for å unngå at farlige situasjoner oppstår.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild i kjellerganger eller fellesrom, det samme gjelder engangsgriill på verandaer eller plattinger. Propanbeholder skal aldri brukes eller oppbevares under terrengnivå, for eksempel i kjellerrom og garasjer.

### **VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner gjelder særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges.

Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy og til lufting. Tørkeplassen må ikke brukes på søn- og helligdager og heller ikke på offentlige høytidsdager. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen.

### **BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER**

Eier/beboer er ansvarlig for uforsvarlig omgang med vann. I toalettet må det bare brukes toalettpapir; uvedkommende ting må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp.

### **DIVERSE**

Balkonger og skillevegger mellom balkongene må ikke overmales da det her er brukt spesiell maling.

Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg må meldes til styret, tillitsvalgte eller driftsleder ved Servicesentralen Kattem Ust SA.

Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjenning.

Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret - jfr. formingsveileder.

### **PLIKTER - MISLIGHOLD**

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i borettslaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge reglene for ro og orden.

Andelseiers eller beboers brudd på forpliktelser overfor Lyngmyra Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen, jfr. pkt. 5 og 6 i vedtektene.



## Til styret i Lyngmyra Borettslag

### SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_ søker

herved om å holde \_\_\_\_\_.

Begrunnelsen er \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Jeg forplikter meg til å overholde eventuelle regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

### ERKLÆRING

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leieforholdet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leieforholdet med borettslaget.

Trondheim, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ -20

\_\_\_\_\_  
Andelseiers underskrift

---

1. Styret gir tillatelse til å holde \_\_\_\_\_ på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Kattem, \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 20

\_\_\_\_\_  
Styrets leder

## **VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA**

### § 1

Servicesentralen Kattem Ust SA med organisasjonsnummer 870 960 182 er et samvirkeforetak.

### § 2

Det skal ikke betales andelsinnskudd.

### § 3

Foretaket har til formål å fremme borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta, Skjetlein og Lyngmyras interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Foretaket skal drive varmesentral, vaktmester og servicesentral og andre tekniske og sosiale fellestiltak som borettslagene ønsker.

### § 4

Forretningskontoret skal være i Trondheim.

### § 5

Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.

### § 6

Foretaket forvaltes av et styre på 7 medlemmer som skal velges av årsmøtet. Alle 6 borettslagene skal være representert i styret og dessuten en representant fra de ansatte. Årsmøtet skal også velge 7 personlig varamedlemmer.

Styret velger selv leder og nestleder.

Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

I styremøte har hvert medlem en stemme. Lederen innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes når ett av styremedlemmene eller forretningsfører krever det.

Styret er beslutningsdyktig når over halvparten av medlemmene er til stede, og over halvparten av styrets samtlige medlemmer stemmer for vedtaket.

I saker som nevnt i burettslagslovens § 8-9 kreves samtykke fra samtlige styremedlemmer fra borettslagene for at et vedtak skal være gyldig.

Foretakets personale ansettes av styret.

2

#### § 7

Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.

Medlemmene kan få utbetalt hele eller deler av årsoverskuddet på grunnlag av deres omsetning med foretaket.

Foretakets revisor skal være den som til enhver tid er valgt som forretningsførers revisor.

#### § 8

Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Hvert medlem (borettslag) i foretaket har en stemme. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Alle styremedlemmer i borettslagene nevnt i § 3 har møte og talerett.

Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- I. Konstituering.
2. Revisjonsberetning.
3. Godkjenne årsregnskap og årsmelding herunder disponering av årsresultatet.
4. Godkjenne revisors honorar
5. Fastsette godtgjørelse til styret
6. Eventuelt andre saker anmeldt av et styremedlem og som er nevnt i innkallingen. Saker som et styremedlem ønsker behandlet av årsmøtet skal anmeldes styret senest 1. April.
7. Valg

Alle vedtak på årsmøtet krever flertall av de avgitte stemmer, bortsett fra vedtektsendringer som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

#### § 9

Ved oppløsning av foretaket skal gjenværende midler gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet jfr. samvirkeoven § 135 pkt. 5. Fordelinga skal skje på grunnlag av medlemmenes omsetning med foretaket de siste 5 år.

#### § 10

Lov om samvirkeforetak (samvirkeova) av 29. juni 2007 gjelder.

Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.

## Vedtekter

### for Lyngmyra Borettslag org nr. 951 722 901 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.05.1977  
sist endret 19.05.2022

#### 1. Innledende bestemmelser

##### 1-1 Formål

Lyngmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

##### 1-3 Kameraovervåking i garasjer.

Styret gis fullmakt til å installere kameraovervåking i alle garasjelegger.

##### 1-4 Øvrig kameraovervåking

Styret gis fullmakt til å utvide kameraovervåking til spesielt problematiske fellesområder ved behov.

#### 2. Andeler og andelseiere

##### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på ett hundre kroner.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

##### 2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

- (1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
  1. Andelseier i borettslaget.
  2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
  3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.
- (3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

#### **4. Borett og bruksoverlating**

##### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

##### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, varme- og ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

### 5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.



### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## Lyngmyra Borettslag - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader driftsdel		17 294 340	16 471 632	17 294 291	9 927 481
Felleskostnader kapitaldel		0	0	0	9 460 015
Inntekter garasjer		41 400	41 400	25 000	41 400
Utleieinntekter		802 824	764 592	802 822	802 824
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 332 780	1 236 600	1 326 200	1 331 900
Fjernvarme		2 875 488	2 875 488	2 878 236	3 120 228
Andre driftsinntekter	1	157 054	362 531	82 000	163 600
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>22 503 886</b>	<b>21 752 243</b>	<b>22 408 549</b>	<b>24 847 448</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Personalkostnader	2	-77 211	-90 195	-77 500	-43 000
Styrehonorar	3	-304 827	-291 700	-291 700	-304 827
Avskrivninger		-648 213	-619 555	-618 884	-669 750
Forretningsfjrrerhonorar		-257 952	-268 593	-278 300	-263 000
Honorar administrative tjenester		-119 171	0	-99 350	-125 400
Eksterne honorar	4	-24 031	-19 938	-22 800	-20 600
Kontingent boligbyggelag		-84 300	-84 300	-83 400	-91 325
Drifts- og serviceavtaler	6	-261 573	-3 680 571	-353 000	-354 600
Vaktmestertjenester		-2 961 630	0	-3 182 524	-3 672 708
Renholdstjenester		-181 134	0	-221 800	-158 000
Ljpende vedlikehold	7	-501 914	-802 607	-600 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	8	-462 121	-417 645	-250 000	-800 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 276 447	-1 251 977	-1 326 200	-1 331 900
Forsikring		-875 838	-799 157	-849 914	-951 900
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 620 007	-1 797 456	-1 735 800	-1 812 900
Eiendomsavgifter		-850 497	-1 007 312	-1 047 600	-893 000
Energi, felles		-3 483 274	-2 974 186	-3 516 371	-3 923 488
Andre driftsutgifter	9	-184 405	-103 422	-19 000	-134 500
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-14 174 544</b>	<b>-14 208 614</b>	<b>-14 574 143</b>	<b>-16 150 898</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>8 329 342</b>	<b>7 543 630</b>	<b>7 834 406</b>	<b>8 696 550</b>
<b>Finansinntekter og kostnader</b>					
Finansinntekter		151 896	63 905	35 000	105 000
Finanskostnader		-3 556 420	-3 055 884	-4 002 542	-5 494 616
<b>Netto finansposter</b>		<b>-3 404 524</b>	<b>-2 991 979</b>	<b>-3 967 542</b>	<b>-5 389 616</b>
<b>Resultat frjr skattekostnad</b>		<b>4 924 818</b>	<b>4 551 651</b>	<b>3 866 864</b>	<b>3 306 934</b>
OrdinNj rt resultat etter skatt		4 924 818	4 551 651	3 866 864	3 306 934
<b>i RSRESULTAT</b>	10, 15	<b>4 924 818</b>	<b>4 551 651</b>	<b>3 866 864</b>	<b>3 306 934</b>
Disponering av totalresultat:		4 924 818	4 551 651	3 866 864	3 306 934
Reduksjon av udekket tap		4 924 818	4 551 651	0	0

## Lyngmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og tomter	12, 16	117 621 764	117 711 347
Andel bygninger Servicesentralen	5, 16	731 892	806 137
Andel driftsmidler Servicesentralen	5	1 145 398	694 709
Andre anleggsmidler	12	2 491 992	2 837 111
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>121 991 046</b>	<b>122 049 304</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	13	45 705	36 223
Periodiserte kostnader	13	907 100	1 122 527
Andel omløpsmidler Servicesentralen	5	2 044 048	2 403 495
Andre fordringer	13	332 919	534 509
Mellomregning Klare Finans	13	264 817	247 976
Opptjente renter	13	151 896	63 905
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	4 472 420	3 867 435
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 218 905</b>	<b>8 276 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>130 209 951</b>	<b>130 325 373</b>

## Lyngmyra Borettslag - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	22 800	22 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	-22 150 024	-27 074 842
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-22 127 224</b>	<b>-27 052 042</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantel <sup>3</sup> n	16, 17	122 275 987	127 467 352
Andel langs.gjeld Servicesentralen m/pant	5, 16	1 637 028	1 314 969
Borettsinnskudd	16, 18	25 175 000	25 175 000
Annen langsiktig gjeld	16	6 000	6 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>149 094 014</b>	<b>153 963 321</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		816 296	914 372
Skyldig off. myndigheter		0	572
Forskudd kunder		304 253	275 926
P <sup>3</sup> Injpte renter		752 085	542 060
P <sup>3</sup> Injpte kostnader		92 267	97 844
Andel korts.gjeld Servicesentralen	5	1 278 259	1 583 320
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 243 161</b>	<b>3 414 094</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 337 175</b>	<b>157 377 415</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>130 209 951</b>	<b>130 325 373</b>
Pantstillelser	16	147 450 987	152 642 352

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Langberg  
Leder

\_\_\_\_\_  
Torbjørn Gustavson  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øyvind Grytan  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ann-Christin Fredriksen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Hilde Rabben  
Styremedlem



**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 BYGNINGSSJEFEN  
 Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim  
 Telefon 32000

SAK NR.: 6 1974/79

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavdelingen for  
 Katten Gust TOSB  
 Postboks 388  
 7001 TRONDHEIM

**FERDIGATTEST**

GJENPART

BYGGESTED	Gaupsvegen 1-32 og 2-48
BYGGHERRE	Utbyggingsavdelingen for Katten Gust, TOSB
BYGGEARBEIDETS ART	Rækkehus og boligblokker

Ovennevnte byggarbeid er godkjent av bygningsrådet  
 og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent.  
 Arbeidet er besikket

.....28.11.1979  
 .....28.11.78  
 .....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Seksjon for bygningskontroll 5-11-81

*P. Pedersen*

Bygningssjef



# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4520/14

ROJO Arkitekter AS  
Kongens gate 89

## FERDIGATTEST

N-7012 TRONDHEIM

Vår saksbehandler  
Gunnar Drage

Vår ref.  
12/43327  
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.  
Sondre N. Andvik

Dato  
09.12.2014

### Gaupevegen 1 - 42, Kattem Ust, ferdigattest - tiltak for rehabilitering av bebyggelse

Byggested: **Gaupevegen 1 - 42** Gnr./Bnr.: **175/40**  
Bygningsnummer: **182484644**  
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**  
Tiltakshaver: **Lyngmyra BL c/o TOBB**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 02.12.2014.

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

Innsendt sluttokumentasjon 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 IGT 4025/12.

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

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

Postadresse:  
TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret  
Postboks 2300 Sluppen  
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:  
Erling Skakkes gate 14

Telefon:  
+47 72542500

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no  
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>



TRONDHEIM KOMMUNE  
Byggesakskontoret

Vår referanse  
12/43327

Vår dato  
09.12.2014

---

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel  
bygningssjef

Gunnar Drage  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:  
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:  
Lyngmyra BL c/o TOBB, Krabugata 1, 7011 TRONDHEIM

## 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. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

### 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.

### Retten 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.

### Retten 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

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

Organisasjonsnummer:  
NO 989 091 565

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



Trondheim

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	175	40	0	0	Gaupevegen 1, 7082 KATTEM Gaupevegen 2, 7082 KATTEM Gaupevegen 3, 7082 KATTEM Gaupevegen 4, 7082 KATTEM Gaupevegen 5, 7082 KATTEM Gaupevegen 6, 7082 KATTEM Gaupevegen 7, 7082 KATTEM Gaupevegen 8, 7082 KATTEM Gaupevegen 9, 7082 KATTEM Gaupevegen 10, 7082 KATTEM Gaupevegen 11, 7082 KATTEM Gaupevegen 12, 7082 KATTEM Gaupevegen 13, 7082 KATTEM Gaupevegen 14, 7082 KATTEM Gaupevegen 15, 7082 KATTEM Gaupevegen 16, 7082 KATTEM Gaupevegen 17, 7082 KATTEM Gaupevegen 18, 7082 KATTEM Gaupevegen 19, 7082 KATTEM Gaupevegen 20A, 7082 KATTEM Gaupevegen 20B, 7082 KATTEM Gaupevegen 20C, 7082 KATTEM Gaupevegen 20D, 7082 KATTEM Gaupevegen 20E, 7082 KATTEM Gaupevegen 20F, 7082 KATTEM Gaupevegen 21, 7082 KATTEM Gaupevegen 22, 7082 KATTEM Gaupevegen 23, 7082 KATTEM Gaupevegen 24, 7082 KATTEM Gaupevegen 25, 7082 KATTEM Gaupevegen 26, 7082 KATTEM Gaupevegen 27, 7082 KATTEM Gaupevegen 28, 7082 KATTEM Gaupevegen 29, 7082 KATTEM Gaupevegen 30, 7082 KATTEM Gaupevegen 31, 7082 KATTEM Gaupevegen 32A, 7082 KATTEM Gaupevegen 32B, 7082 KATTEM Gaupevegen 32C, 7082 KATTEM

---

Gaupevegen 32D, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 32E, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 32F, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33A, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33B, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33C, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33D, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33E, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 33F, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 34, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 35, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 36, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 37, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 38, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 39, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40A, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40B, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40C, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40D, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40E, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 40F, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42A, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42B, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42C, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42D, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42E, 7082 KATTEM  
Gaupevegen 42F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 1, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 2, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 3, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 4, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 5, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 6, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 7, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 8, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 9, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 10, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 11, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 12, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 13, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 14, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 15, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16B, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 16F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 17, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 18, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 19, 7082 KATTEM

---

Rødrevvegen 20, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 21, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 22, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 23, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 24, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 25, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 26, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 27, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28B, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 28F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 29, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 30, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 31, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 32, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 33, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 34A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 34C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 34D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 34E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 34F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36B, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 36F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38B, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 38F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 46, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 48, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 50, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52A, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52B, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52C, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52D, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52E, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 52F, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 54, 7082 KATTEM  
Rødrevvegen 56, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 1, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 2, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 3, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 4, 7082 KATTEM

---

Rådyrvegen 5, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 6, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 7, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 8, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 9, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 10, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 11, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 12, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 13, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 14, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 15, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 16, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 17, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 18, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 19, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20A, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20B, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20C, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20D, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20E, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 20F, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 21, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 22, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 23, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 24, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25A, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25B, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25C, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25D, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25E, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 25F, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 26, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27A, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27B, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27C, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27D, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27E, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 27F, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 28, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 30, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 32, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 34, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 36, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 37, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 38A, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 38C, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 38D, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 38E, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 38F, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 39, 7082 KATTEM  
Rådyrvegen 40A, 7082 KATTEM

Rådyrvegen 40B, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 40C, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 40D, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 40E, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 40F, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 41, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42A, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42B, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42C, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42D, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42E, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 42F, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 43, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 45, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 47, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 49, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 50, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 51, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 52, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 53, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 54, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 55, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56A, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56B, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56C, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56D, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56E, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 56F, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 57, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 58, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 59, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 60, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 61, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 62, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 64, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 66, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 68, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 70, 7082 KATTEM  
 Rådyrvegen 72, 7082 KATTEM

#### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (21.3.2013)	53254,45m <sup>2</sup>
byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (21.3.2013)	57239,6m <sup>2</sup>
Grønnstruktur - Framtidig	Kommuneplan (21.3.2013)	996,71m <sup>2</sup>
Grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplan (21.3.2013)	710,71m <sup>2</sup>
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplan (21.3.2013)	2277,73m <sup>2</sup>
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplan	57239,6m <sup>2</sup>

18.06.2024 13:27:59

Side 5 av 6

**GJELDENE REGULERING**

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r1081n	Boliggate langs eksisterende Kongsveg på strekningen Sentervegen - SmåhusområdeKatterm Oust (25.3.1977)		0m <sup>2</sup>
5001 r1081q	Katterm Oust, boligfelt B, reguleringsplan 6. (12.1.1978)		0m <sup>2</sup>

**BEBYGGELSESPLAN**

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

Nei

**REGULERING UNDER ARBEID**

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

PLANID	Plannavn
Ja	
5001 r20240012	Uståsen 2 og 4

**PLANFORSLAG**

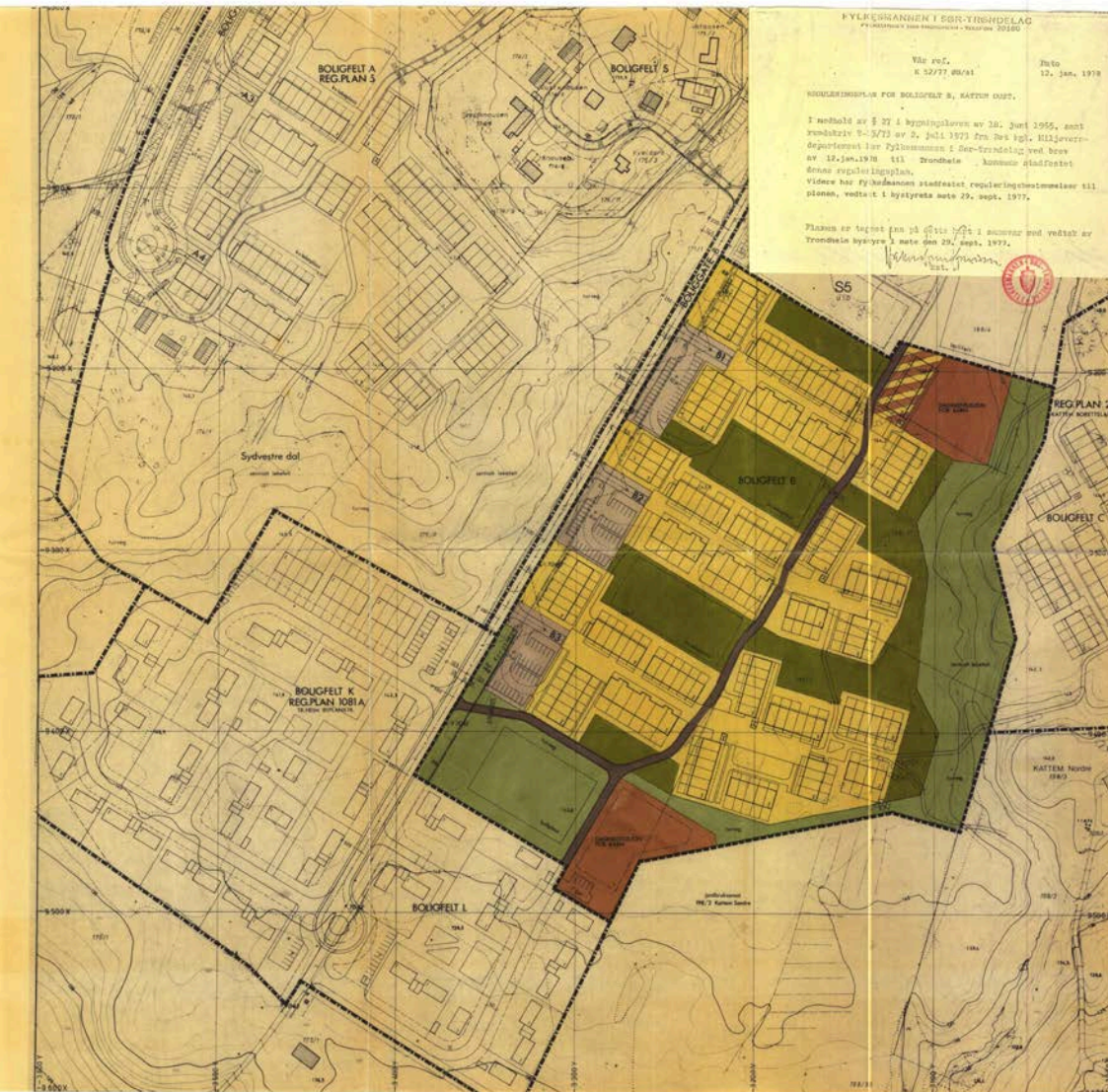
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

**KOMMENTARFELT:**

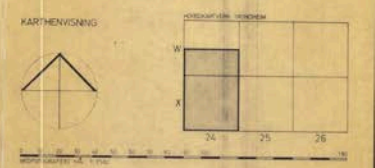
Det tas forbehold om feil og mangler.





FYLKESRÅNNEK I SØR-TRONDHELAG  
 Plan nr. 13 3277/80/81 Foto 17. Jan. 1978  
 K 3277/80/81  
 REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT 6, KATTEM OUST.  
 I medhold av § 37 i Bygningeloven av 28. Juni 1965, samt  
 rundskriv 9-5/73 av 2. Juli 1973 fra. For. og. og. Miljøverv-  
 departementet for fylkeskommunen i Sør-Trondhjem med brev  
 av 12. Jan. 1978 til Trondheim kommune sluttet vedtatt  
 denne reguleringsplan.  
 Videre har fylkeskommunen stadfestet reguleringsbestemmelser til  
 planen, vedtatt i bystyrets møte 27. sept. 1977.  
 Planen er tegnet for å gjelde fra 1. januar 1978 vedtatt av  
 Trondhjem bystyret i møte den 29. sept. 1977.  
 Trondhjem kommune

**REGULERING 6  
 KATTEM OUST**



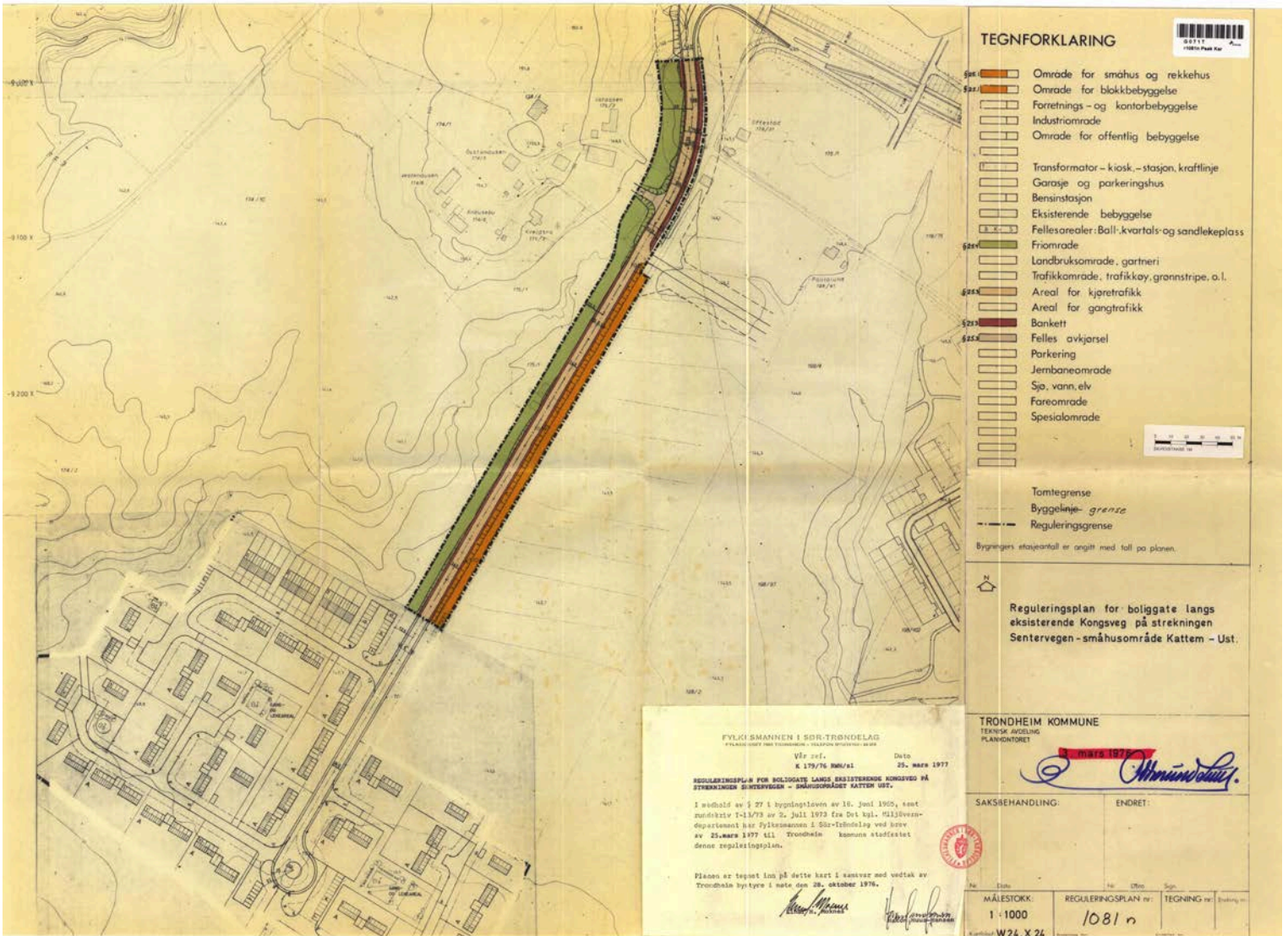
- TEGNFORKLARING  
 REGULERINGSPLAN
- BYGGEROMRÅDER
- AREAL FOR BOLIGBYGGELSE
  - AREAL FOR FORTRENGS- OG FORHOLDSREGLER P.K.
  - AREAL FOR INDUSTRI, HANDELS- OG SERVICEBYGGELSE
  - AREAL FOR OFFISJELLE BYGGELSE
  - AREAL FOR SPESIELT BEBYGGTE ANLETT ALTERNATIVE FORMER
  - AREAL FOR FATTIGBYGGELSE
- TRAFIKKROMRÅDER
- KORRIDOR
  - STADTETS, BYKVALITET
  - UTSIRINGSAREAL, VEIUTVIKLEP
- FELLESOMRÅDER
- FELLES KURSE- OG FRIKORRIDOR
  - ANLETT FELLESAREAL
- FRIKORRIDOR
- PARKER, TRERIEKSER, ANLETT FOR LEK OG SPILT
  - EXISTERENDE EIDERSOMRÅDER
  - REGULERT EIDERSOMRÅDE
  - BYGGELSE, PRESTISJELINE
  - EXISTERENDE REGULERINGSPLAN
  - REGULERINGSPLAN
  - MAXIMALT STABILTALL ER ANLETT I PLANEN
- TEGNFORKLARING  
 ILLUSTRASJONSPLAN
- BEBYGGELSE
- BOLIGER
  - FORRETNINGSBYGGELSER, KONTOR P.K.
  - BYGGELSER FOR INDUSTRI, HANDELS- OG SERVICEBYGGELSE
  - OFFISJELLE BYGGELSER
  - BYGGELSER MED SÆPPELST ANLETT ALTERNATIVE FORMER
  - PRESTISJEBYGGELSE (OFFISJELLE P.K.)
  - EXISTERENDE BYGGELSER SOM INNGÅR I PLANEN
  - KORRIDOR, PARKERTOMTER, OG SKULER
  - SPILTOMRÅDE
  - PARKER, GÅNGVEI
  - OVERDEKNET PARKERTOMTE
  - KARTELLPÅSEPLASS
  - EXISTERENDE TRER SOM INNGÅR I PLANEN
  - BYPLANING AV TRER
  - TRAFIKKROMRÅDER
  - TURISTPÅSELL

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIEND. 175/9, 198/2, 198/3, 198/197.  
 R 10819

REGULERINGSPLAN 6  
 BOLIGFELT B  
 KATTEM OUST TRONDHEIM

UTBYGGINGSKATEGORI FOR KATTEM OUST - TOBB

REGULERINGSPLAN 6 BOLIGFELT B KATTEM OUST TRONDHEIM	13.3.77 135.16	1.92.77
UTBYGGINGSKATEGORI FOR KATTEM OUST - TOBB	7601	13.006



**TEGNFORKLARING**



- 826.1 Område for småhus og rekkehus
- 826.2 Område for blokkbebyggelse
- 826.3 Forretnings- og kontorbebyggelse
- 826.4 Industriområde
- 826.5 Område for offentlig bebyggelse
- 826.6 Transformator - kiosk - stasjon, kraftlinje
- 826.7 Garasje og parkeringshus
- 826.8 Bensinstasjon
- 826.9 Eksisterende bebyggelse
- 826.10 Fellesarealer: Ball- kvartals- og sandleklepass
- 826.11 Friområde
- 826.12 Landbruksområde, gartneri
- 826.13 Trafikkområde, trafikkøy, grønnstripe, o.l.
- 826.14 Areal for kjøretrafikk
- 826.15 Areal for gangtrafikk
- 826.16 Bankett
- 826.17 Felles avkjørsel
- 826.18 Parkering
- 826.19 Jernbaneområde
- 826.20 Sjø, vann, elv
- 826.21 Fareområde
- 826.22 Spesialområde

Tomtegrense  
Bygginge-grense  
Reguleringsgrense

Bygningers etasjerantall er angitt med tall på planen.

Reguleringsplan for boliggate langs eksisterende Kongsveg på strekningen Sentervegen - småhusområde Katten - Ust.

FYLKESMANNEN I SØR-TRONDELAG  
Fylkesrådmannen  
Vår ref. 1795/76 000/01  
Dato 29. mars 1977

**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGGATE LANGS EKISTERENDE KONGVEG PÅ STREKNINGEN SENTERVEGEN - SMÅHUSOMRÅDET KATTEN UST.**

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1905, samt underlov 1-15/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 25. mars 1977 till. Trondheim kommune stoffet det denne reguleringsplan.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 28. oktober 1976.

*Alv. Mann*  
*H. H. H. H.*

TRONDHEIM KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
PLANNOMTRET

29. mars 1977

*Alv. Mann*

SAKSBEHANDLING:      ENDRET:

nr	dato	nr	dato	sign.
MÅLESTOKK	1 : 1000	REGULERINGSPLAN nr	1081 n	TEGNING nr
W24. X 24				



Trondheim

## PlanOversikt

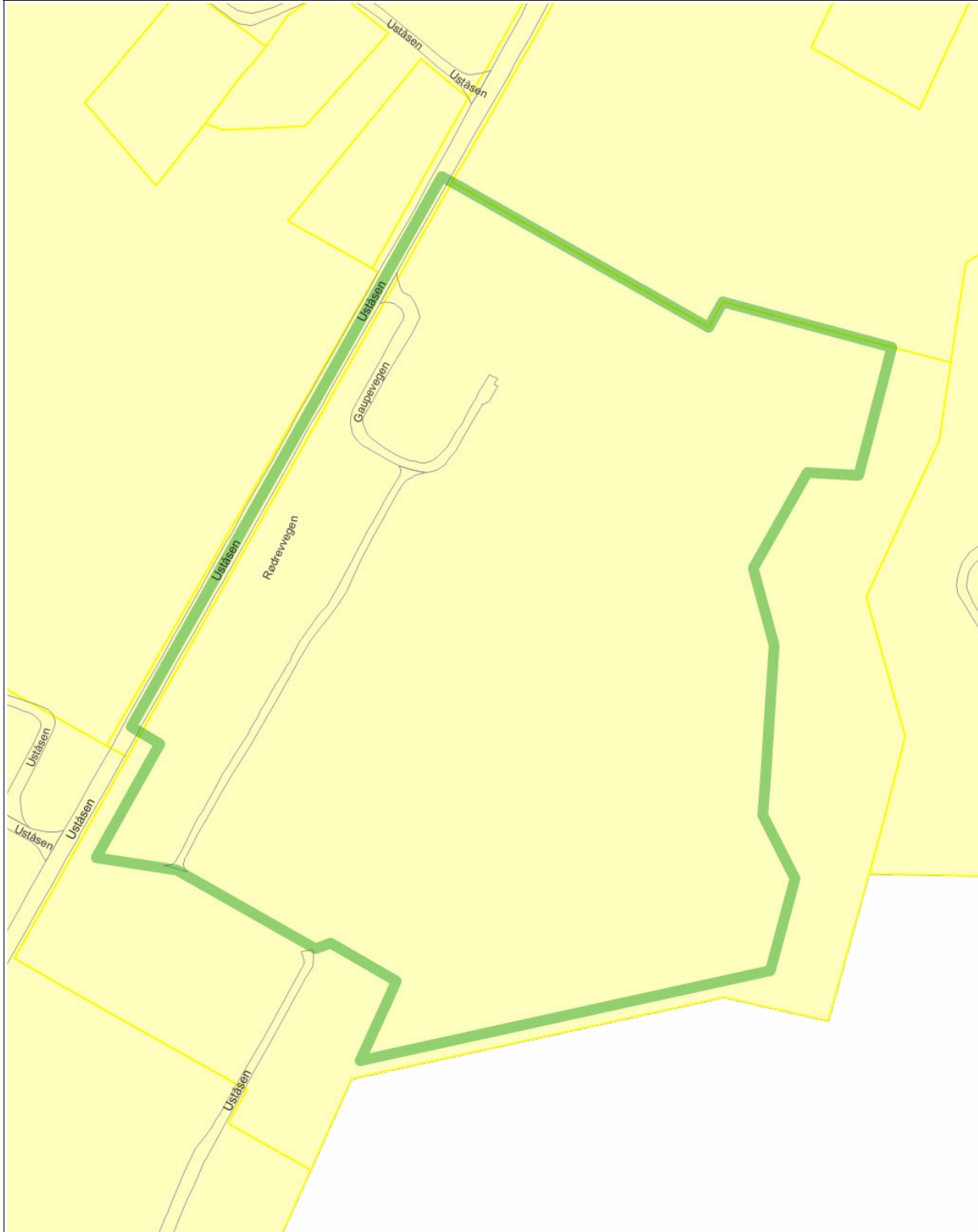
Eiendom: Gnr: 175 Bnr: 40 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gaupevegen 1  
7082 KATTEM, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:2000



## Tegnforklaring



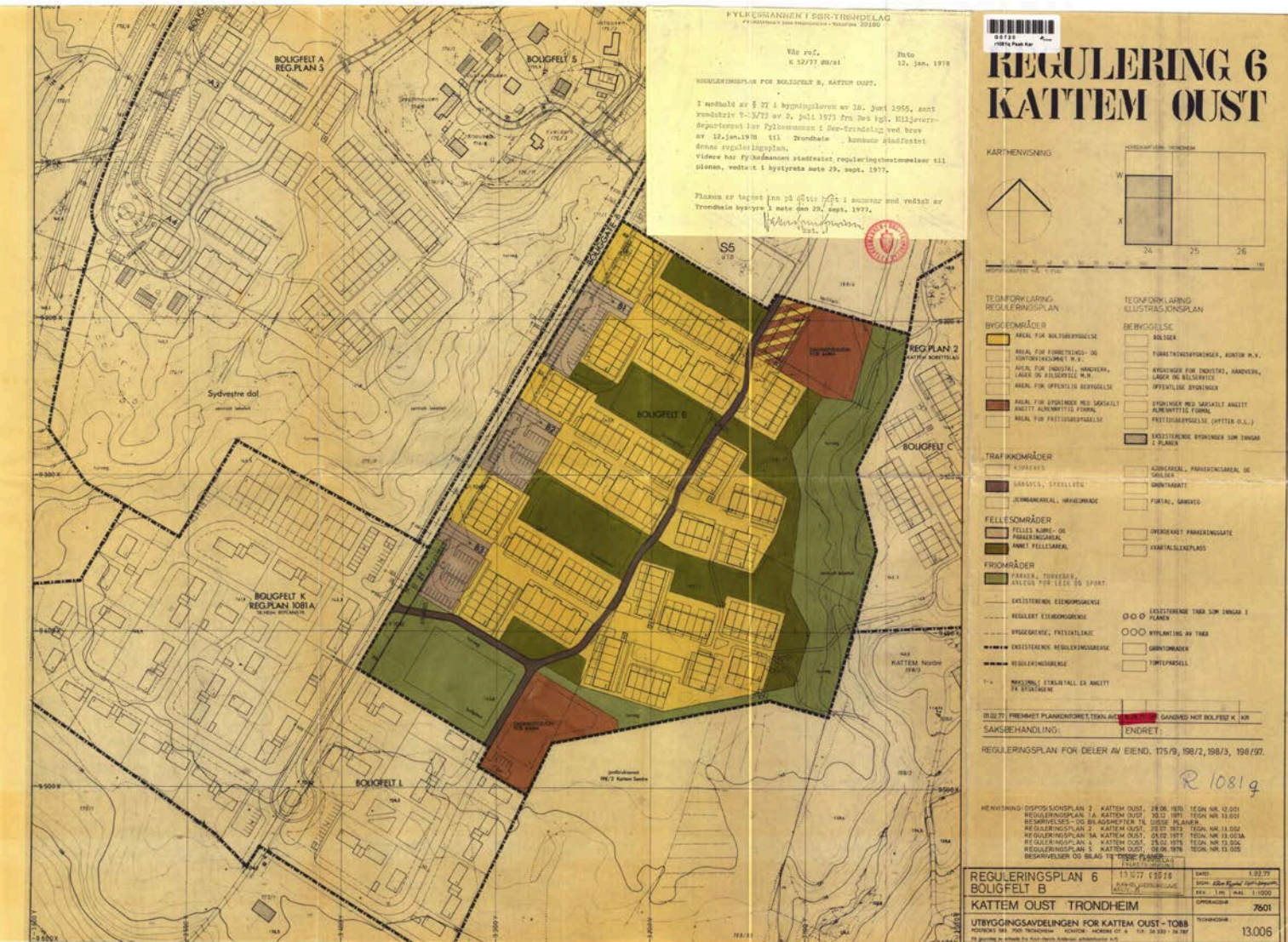
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på  
bakkenivå



FYLKESRÅNNEK I SØR-TRONDHELAG  
 Plannummer 130819

Vår ref. K 3277/80/81

Dato 17. Jan. 1978

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT 6, KATTEM OUST.

I medhold av § 37 i Bygningeloven av 28. Juni 1965, samt rundskriv 9-5/73 av 2. Juli 1973 fra Byg. og iagt. Miljøverndepartementet for fylkeskommunen i Sør-Trøndelag med brev av 12. Jan. 1978 til Trondheim kommune sluttet det å utarbeide reguleringsplan for Boligfelt 6, Kattem Oust. Videre har fylkeskommunen stiftet reguleringskomiteer til planen, vedtatt i bystyret dato 27. sept. 1977.

Planen er tegnet for å gjelde i samsvar med vedtatt av Trondheles bystyre i møte den 29. sept. 1977.

*W. H. H. H. H.*  
 1978



# REGULERING 6 KATTEM OUST

KARTHEMNISNING



TEGNFORMLÆRING: REGULERINGSPÅN

- |   |  |
|---|--|
| <b>BYGGEROMRÅDER</b>                                      | <b>BEBYGGELSE</b>                                    |
| AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE                                 | BOLIGER  |
| AREAL FOR FORTREDELS- OG FORRETNINGSKARRELLER M.M.        | FORRETNINGSBYGGELSER, KONTOER M.M.                   |
| AREAL FOR INDUSTRI, HANDELS- OG SERVICEBYGGELSER M.M.     | BYGGELSER FOR INDUSTRI, HANDELS- OG SERVICEBYGGELSER |
| AREAL FOR OFFISIELLE BEBYGGELSER                          | OFFISIELLE BYGGELSER                                 |
| AREAL FOR SPORVEIER MED SEPARET ANLETT ALTERNATIVE FORMER | BYGGELSER MED SEPARET ANLETT ALTERNATIVE FORMER      |
| AREAL FOR FATTIGBETJENING                                 | PRESTISJEBETJENING (OFFISIELL E.L.)                  |
|   | EKSTISTERENDE BYGGELSER SOM INNGÅR I PLANEN          |

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>TRAFIKKOMRÅDER</b>     | ADRESSE- og PARKERINGSGATE, OG SIKKERHETSGATE |
| KORSVEI                   | SPORVEI                                       |
| LANNSGATE, STREKKEVEI     | FORLÅG, GÅVEVEI                               |
| JERNBANEGATE, HANDELSGATE |   |

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| <b>FELLESOMRÅDER</b>        | OVERSKENGT PARKERINGSGATE |
| FELLES KUBER- OG FELLESGATE | KARTELLPÅN                |
| ANLETT FELLESGATE           |                           |

- |  |   |
|--|---|
| <b>FRONNRÅDER</b>                          | EXISTISTERENDE TRÅK SOM INNGÅR I PLANEN |
| PARKER, TRASSEER, ANLETT FOR LEST OG SPURT | BYPLANING AV TRÅK                       |
| EXISTISTERENDE EIDERSOMRÅDER               | ØKONOMISKE                              |
| REGULERT EIDERSOMRÅDE                      | TURISTPÅN                               |
| BYGGELSE, PRESTISJEBYGGELSE                |   |
| EXISTISTERENDE REGULERINGSGATE             |   |
| REGULERINGSGATE                            |   |

REGULERINGSGATE: MAXIMALT STABILTALL ER ANLETT I PLANEN

REGULERINGSGATE: GÅVEVEI HOF BOLIGFELD K. NR. 130819

REGULERINGSGATE: ENDRET: R 10819

REGULERINGSPÅN 6 BOLIGFELD B KATTEM OUST TRONDHEIM	13.07.1978	1:200
UTBYGGINGSAVDELINGEN FOR KATTEM OUST - TOBB	130819	1:200
13.07.1978	1:200	1:200



Trondheim

## Kommuneplanens arealdel

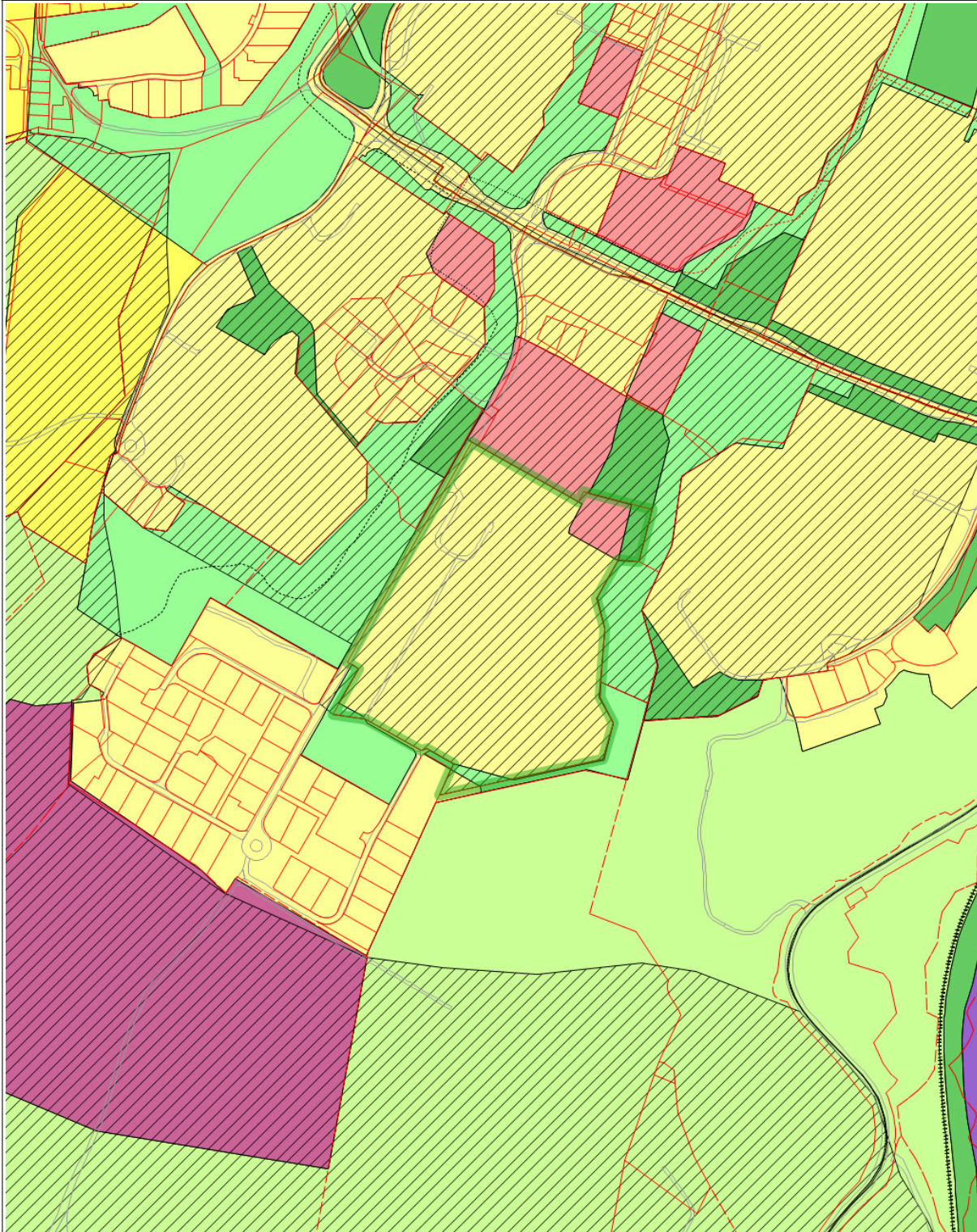
Eiendom: Gnr: 175 Bnr: 40 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Gaupevegen 1  
7082 KATTEM, m.fl.

Annen info:



Målestokk  
1:5000



## Tegnforklaring

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



## 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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
 Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gaupevegen 20B  
7082 KATTEMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Christian Drøyvold

Oppdragsnummer: 1710240025

Telefon: 954 72 624  
E-post: christian.droyvold@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.06.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre