



aktiv.

Myrmannsvegen 30, 7088 HEIMDAL

**Flott og romslig 2-roms i 3. etasje
med sørvestvendt balkong |
Oppgradert | Veldrevet borettslag |
Ingen dok. Avgift**



Eiendomsmegler

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Fellesgjeld: Kr 36 691,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 596 487,-
Felleskostn.: Kr 4 274,-
Selger: Mina Berntsen Søraas

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 43/56 kvm
Tomtstr.: 28301 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 519
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1710250277

Velkommen til Myrmannsvegen 30!

Aktiv Eiendomsmegling ved Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Myrmannsvegen 30! Flott 2-roms andelsleilighet i 3. etasje med solrik balkong. Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Heimdal med etterspurte turmuligheter like i nærheten. Kort vei til barnehage, skoler, nærbutikk og Metrobuss.

Verdt å merke seg:

Lav fellesgjeld

Oppgradert leilighet

Solrik sørøst vendt balkong

Meget flott kjøkken med TG 0 av takstmann

Gapahuk på fellesområde og flere lekeplasser

Nærhet til Bymarka med turmuligheter året rundt

Mulighet for leie av garasjeplass og lading av el-bil

Gangavstand til metrobussholdeplass med hyppige avganger

Flott beliggenhet i et attraktivt borettslag med nærhet til Heimdal sentrum

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	41
Energiattest	56
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 56 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm - 2 boder i kjeller.

3. etasje

BRA-i: 43 kvm - Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.

BRA-e: 3 kvm - Bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm - Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Selger har framvist en bod i 3.etg og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

28301 kvm

Beliggenhet

Myrmannsvegen 30 har en attraktiv beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Heimdal. Her har man daglivarebutikkene Coop Extra Kolstad og Rema 1000 Saupstad 12 minutters gange unna boligen, det er også flere servicetilbud i nærheten. Heimdal sentrum er i umiddelbar nærhet til boligen.

Kollektivforbindelsene er gode i området, Skyttervegen bussholdeplass har flere linjer,

og man kommer seg til sentrum på 20 minutter. Heimdal stasjon er kun 15 minutter med gange unna.

Området passer godt for familier med barn og etablerte. Ettersom at det er et rolig område med veldig gode turmuligheter og barnehager, skoler og servicetilbud er også lett tilgjengelig.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehagebarn har Skyttervgeen barnehage og Kongsvegen barnehage rett i nærheten.

Heimdal friskole (1-10 kl.) ligger to minutters gange fra boligen.

Stabbursmoen skole (1-7 kl.) ligger 15 min. gange fra boligen.

Huseby ungdomsskole (8-10 kl.) ligger åtte min. gange fra boligen.

I nærområdet finnes det også flere idretts- og fritidstilbud. Kolstad arena og Kolstad fotball er en fin arena for både store og små, dette er i umiddelbar nærhet. Saupstad skistadion og inngangen til Bymarka ligger ca. 600 meter fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Tommy Sandersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Tommy Sandersen opplyser følgende om byggemåte: Leiligheten etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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 flis på flis på gulvet av ufaglært

* Montert servantbatteri og koblet det til vann og avløp av AQUA RØRSERVICE AS

* Satt inn ny wc kran og slange av AQUA RØRSERVICE AS * Satt inn nytt dusjbatteri og slange av AQUA RØRSERVICE AS

* Montert stikkontakt og taklampe av ELPARTNER

Arbeid utført av: AQUA RØRSERVICE AS og ELPARTNER AS

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

Svar: Nei

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Svara: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert kjøkkenbatteri og avløp, oppvaskmarskin. Satt inn watergarde og koblet varmtvannstank

Arbeid utført av: AQUA RØRSERVICE AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: 20 mm forskjell på gulv, framkommer av takst.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I forbindelse med etablering av nytt kjøkken ble det utført elektrisk arbeid på stue og kjøkken.

Arbeid utført av: ELPARTNER AS

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

Innhold

PRIMÆRROM:

3. etasje: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.

SEKUNDÆRROM:

Kjeller: To boder.

3. etasje: Bod.

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:

TG 2 - VINDUER OG DØRER

OPPSUMMERING: Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av

forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

ANBEFALTE TILTAK: Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

TG 2 - GULV PÅ GRUNN

OPPSUMMERING: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik på stue er målt til litt over 20mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

ANBEFALTE TILTAK: Det er ikke registrert behov for tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

TG 2 - AVLØPSRØR

OPPSUMMERING: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

TG 2 - VANNLEDNINGER

OPPSUMMERING: Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er lokalisert i kjeller, stoppekran er felles og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå

ANBEFALTE TILTAK: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i

forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales og undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.

TG 2 - MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

OPPSUMMERING: Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere bruk eller utførelse av membran. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, med risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje fra rør. Det registreres også hull etter tidligere installasjoner i våtsonen som anbefales å tettes. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer. Samt utett rørgjennomføring i vegg under servant.

ANBEFALTE TILTAK: Pga alder tettesjikt/sluk så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TG 2 - VENTILASJON

OPPSUMMERING: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon.

ANBEFALTE TILTAK: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

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.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Kan søkes hos styret. Borettslaget har 25 garasjer og 45 parkeringsplasser med motorvarmer til tildeling for fast parkeringplass. Borettslaget har 9 ladepunkt for elbil/hybridbil. Ny ladeløsning med Aneo er under arbeid.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP0006857479

Diverse

AREAL

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.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring

- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

- Elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Beregnet levert energi i lokalt klima: 8 476 kWh Totalt levert pr. år. Dette er hentet fra energiattesten.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

36 691 (Andel av fellesgjeld)

2 586 691 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 596 487 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 605 387 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 608 187 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 628 250 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 513 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

FELLESKOSTNADER INKLUDERER:

- Forsikring
- Renholdstjenester
- Vaktmestertjenester
- Elektroniske fellesavtaler
- Kommunale tjenester og renovasjon

FELLESKOSTNADENE FORDELES SOM FØLGER:

- Felleskostnad renter: Kr. 181,-
- Felleskostnad driftsdel: Kr. 2 955,-
- Felleskostnad avdrag: Kr. 322,-
- Vasking korridor: Kr. 147,-
- Tillegg elektronsike fellesavtaler: Kr. 669,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 274

Andel Fellesgjeld

Kr 36 691

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.01.2026

Andel fellesformue

Kr 13 802

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Søbstadmyra Borettslag

Organisasjonsnummer

952254308

Andelsnummer

101

Om borettslaget

Søbstadmyra borettslag er et veletablert og trivelig borettslag med ca. 195 boenheter, hvor beboerne deler et felles ansvar for gode bomiljøer og fellesskap. Borettslaget driftes gjennom et valgt styre som har ansvar for daglig oppfølging, økonomi og vedlikehold av fellesarealer og bygninger.

Driften skjer i tett samarbeid med profesjonelle forretningsførere og leverandører, og beslutninger tas i tråd med borettslagets vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen. Målet er en effektiv og forutsigbar drift som ivaretar både beboernes interesser og eiendommens verdi.

Lånebetingelser fellesgjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 12.01.2026: 4 512 500

Andel av saldo: 17 876

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2035)

Flytende rente

Svenska Handelsbanken AB NUF

Serielån, 2 terminer per år.

Rentesats per 12.01.2026: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 12.01.2026: 4 750 000

Andel av saldo: 18 816

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.06.2035)

Flytende rente

Avtale om IN-ordning er vedtatt (generalforsamling/stiftelsesmøte), IN-avtaler er ikke signert

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er med i sikringsordning.

Forkjøpsrett

Ved overdragelse av andeler skal andelseierne i borettslaget ha forkjøpsrett ved salg.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. 1 809 613,-
- Egenkapital: Kr. 40 509 780,-
- Disponible midler: Kr. 2 977 008,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. 969 562,-

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

HUSORDENSREGLER:

UTEOMRÅDE:

Ta godt vare på grøntområde, beplantning og fellesanlegg. Skader påfører borettslaget kostnader og derved den enkelte andelseier/beboer unødige kostnader som igjen kan medføre husleieøkning. Bruk ikke barnas lekeområde til andre ting enn de er tiltenkt. Det er også viktig for våre minste å forstå at grøntområdene med planter må få være mest mulig i fred.

RENHOLD:

Renhold i oppganger utføres av et innleid renholdsbyrå. Det er andelseiernes/beboernes

plikt å fjerne matter, sykler, barnevogner og leker som ligger i gangene for å lette byråets arbeid. Det er også ønske om at skriblerier og tyggegummi ikke klimes på vegger og gulv. Boder, kjellerganger og fellesrom i kjeller vaskes og ryddes av andelseierne/beboerne.

INNENDØRS VEDLIKEHOLD:

Plikten til å holde boligen og borettslagets eiendom er fordelt mellom andelseier og borettslaget. Borettslaget har normal plikt til å holde de ytre områder og boligmassen vedlike og i ordentlig stand. Andelseier har plikt til å holde det innvendige i leiligheten og bodene vedlike. Med innvendig menes tapeter, maling, gulvbelegg, panelovner, elektriske installasjoner, vann og avløpsrør, vv-bereder. Wc. Servanter og lignende. Periodiske kontroller vil bli utført. Ventiler må stå åpne slik at fuktskader og soppdannelse kan unngås. Dette gjelder spesielt våtrom og kjøkken.

SKADER:

Skader på bygninger og andre fellesområder som blir oppdaget skal varsles styret så snart som mulig. Skader som oppstår inne i leiligheten som for eksempel vannskader, brann eller røykskader varsles styret samt eget forsikringsselskap snarest.

RO OG ORDEN:

Det skal være stille etter kl. 23.00, dette gjelder både innendørs og utendørs på borettslagets område. Barns lek i oppganger må også passes på. Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i borettslaget. Det er ikke tillatt å drive sjenerende og støyende arbeider i tidsrommet:

Mandag – fredag mellom kl. 2200 – 0700.

Lørdager mellom kl. 1800-1000.

Søndager og bevegelige helligdager skal det ikke foregå sjenerende støy.

Det er ikke tillatt å riste gulvmatter, sengeklær eller annet fra balkonger eller vindu.

Mating av fugler på balkonger og kasting av mat til fugler fra balkonger/vinduer er heller

ikke tillatt, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Likedan må det vises forsiktighet ved spising på utendørs terrasser/fellesplatter så det ikke falles ned mat under disse da dette er et yndet oppholdssted for rotter og mus. Parabolantennener på verandaer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det må søkes. Andre former for antenner er ikke tillatt. Parkering av sykler foran postkassene er ikke tillatt. Sykler og barnevogner settes i kjeller.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er søknadsplikt for alle typer dyrehold, unntatt er typiske innedyr som fisker, hamster og lignende. Borettslaget godtar ikke dyr som av allmennheten regnes som

farlig eller kan virke truende/støtende på folk flest. Se vedlagt husordensregler for ytterligere informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 519 i Trondheim kommune. Andelsnr. 101 i Søbstadmyra Borettslag med orgnr. 952254308

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE:

5001/197/519:

12.05.1989 - Dokumentnr: 10783 - Erklæring/avtale

Utbedringsprogram for Søbstadmyra Borettslag m.v.

14.02.1973 - Dokumentnr: 901987 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5001 Gnr:197 Bnr:159

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

RETTIGHETER:

Ingen registrerte rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 28.04.1971.

Megler har kontrollert mottatt byggegodkjentetegninger fra kommunen med dagens bruk og det er funnet avvik.

- Badet er blitt flyttet og tatt areal fra soverom til fordel for stue og kjøkken.
- Vegg som skilte kokenisje og stue er blitt fjernet.
- Dør og vegg som skilte entre og kokenisje er fjernet.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlig, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.04.1971.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert den 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse. Eiendommen ligger i byggesone 3, med formål om framtidig bebyggelse og anlegg.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Heimdal tettsted vest for Heimdalsvegen" med planID -r0114-, datert -20.5.1968-.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Andre gjeldende reguleringsplaner:

- Myrmannsvegen/Søpstadsvegen ved Saupstadringen, datert den 26.01.2006 med planID r0114ba, med formål gangvei og kjørevei
- Heving av byggehøyden fra 3 til 4 etasjer for blokkene på Søbstadmyra på Heimdal, datert den 03.10.1969, med planID r1086c
- Blokkbebyggelsen på Søbstadmyra, gnr. 197/519, datert den 11.10.1990, med planID r1086k

PLANFORSLAG

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

REGULERING UNDER ARBEID

Det er igangsatt følgende planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen:

r20240009 Søbstadvegen 46 og Holtvegen 1 og 3.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for økt fortetting og bygging av flere boliger.

Tre eksisterende boliger skal rives og erstattes med 17 rekkehus.

Kommuneplankart og reguleringsplan tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planleggingsarbeid.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

KORTTIDSLEIE

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.

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

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor Kr. 42 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr Kr. 12 500,- oppgjørshonorar Kr. 5 990,- og visninger Kr. 2 290,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt Kr. 27 738,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler bistår av

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmegler
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

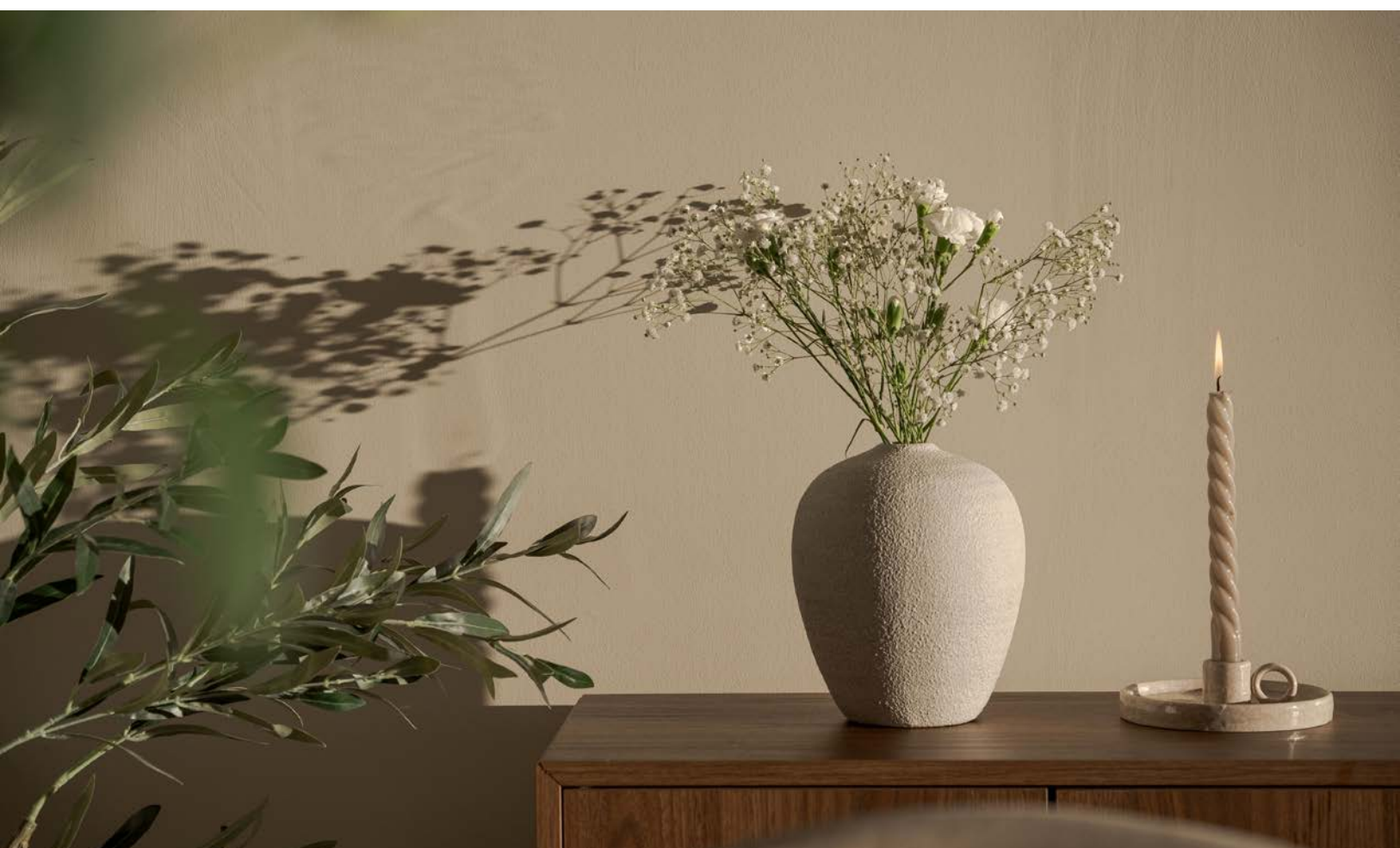
Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

30.01.2026



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Myrmannsvegen 30 - Nabolaget Saupstadmyra/Holtet - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Skyttervegen Linje 2, 50, 52, 53, 104	2 min 0.2 km
Heimdal stasjon Linje R70	15 min 1.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 12.9 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	3 min 0.3 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 510 elever, 47 klasser	5 min 0.4 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	17 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	18 min 1.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	9 min 0.8 km
Cissi Klein videregående skole	9 min

Ladepunkt for el-bil

Trp Huseby skole	5 min
------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

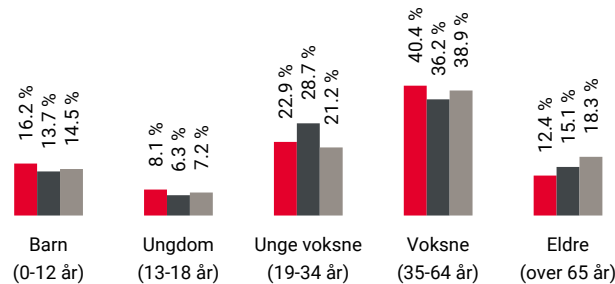
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Saupstadmyra/Holtet	1 123	497
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyttervegen barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.3 km
Kongsvegen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min 0.6 km
Saupstad barnehage (1-5 år) 33 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Kolstad Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Rema 1000 Saupstad	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



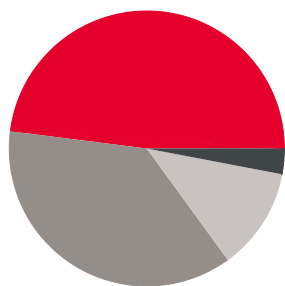
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Døveskolen ballplass	5 min	🚶
Fotball	0.4 km	
⚽ Saupstad skisenter	7 min	🚶
Fotball	0.5 km	
🚴 3T-Saupstad	9 min	🚶
🚴 Feel24 Heimdal	16 min	🚶

Boligmasse



48% enebolig
3% rekkehus
37% blokk
12% annet

«Rolig, lite trafikk, perfekt beliggenhet i forhold til mark, skole og passe langt fra Midtbyen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



StorM Senter

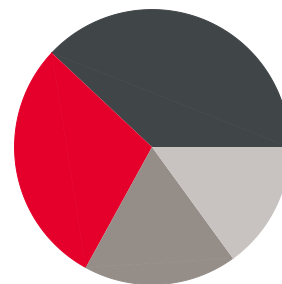
24 min 🚶



Boots apotek Saupstad

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



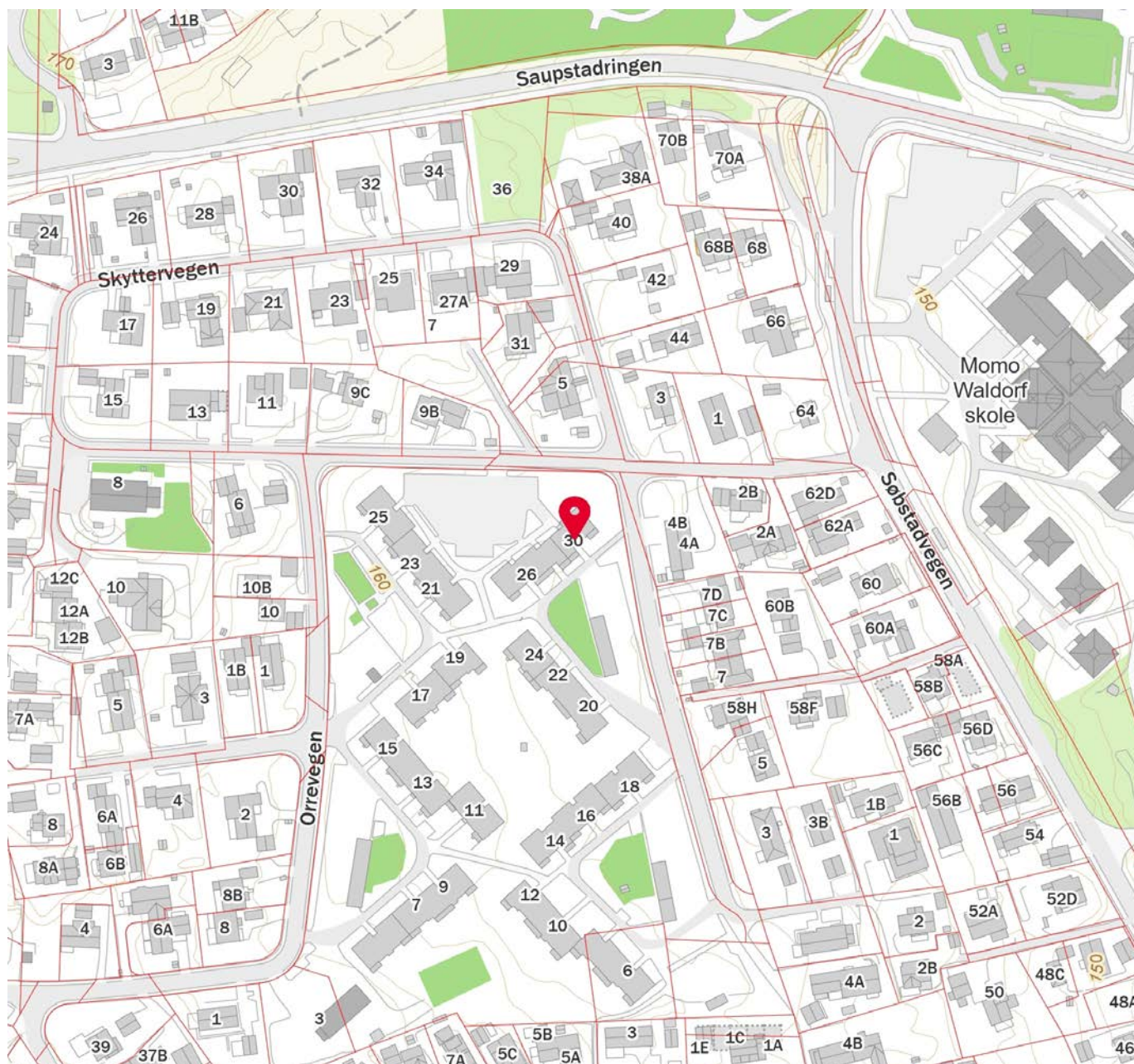
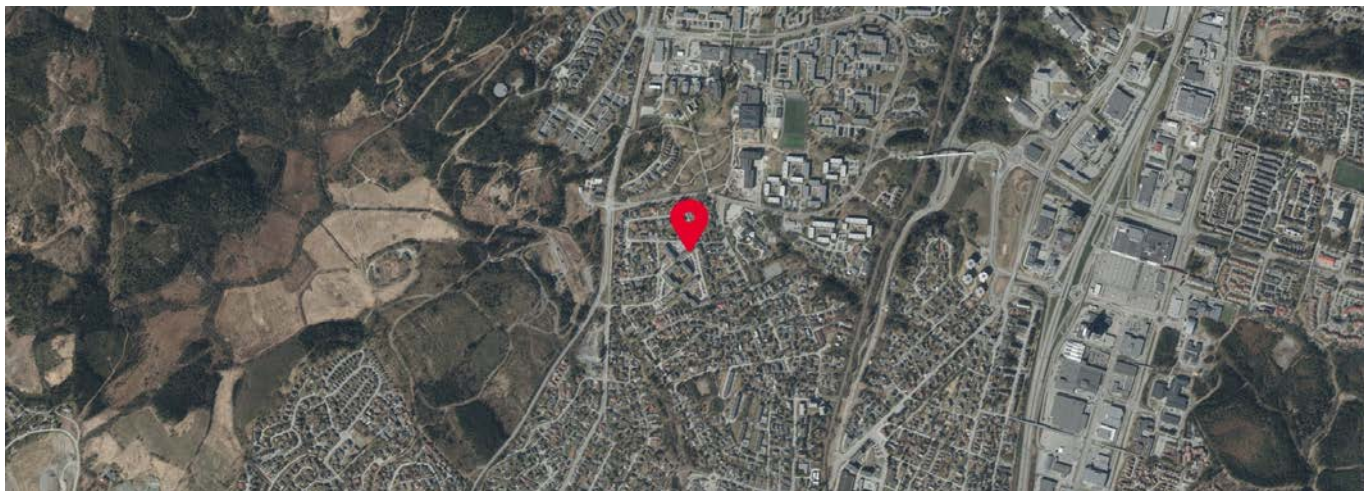
0%

47%

Saupstadmyra/Holtet
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250277	

Selger 1 navn
Mina Berntsen Søråas

Gateadresse	
Myrmannsvegen 30	

Poststed	Postnr
HEIMDAL	7088

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

1

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250277

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	* Lagt flis på flis på gulvet av ufaglært * Montert servantbatteri og koblet det til vann og avløp av AQUA RØRSERVICE AS * Satt inn ny wc kran og slange av AQUA RØRSERVICE AS * Satt inn nytt dusjbatteri og slange av AQUA RØRSERVICE AS * Montert stikkontakt og taklampe av ELPARTNER
Arbeid utført av	AQUA RØRSERVICE AS og ELPARTNER AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert kjøkkenbatteri og avløp, oppvaskmaskin. Satt inn watergarde og koblet varmtvannstank.
Arbeid utført av	AQUA RØRSERVICE AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse	20 mm forskjell på gulv, framkommer av takst.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med etablering av nytt kjøkken ble det utført elektrisk arbeid på stue og kjøkken.
Arbeid utført av	ELPARTNER AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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, tømrerarbeid 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

Nei

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

Document reference: 1710250277

Tilleggskommentar

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250277

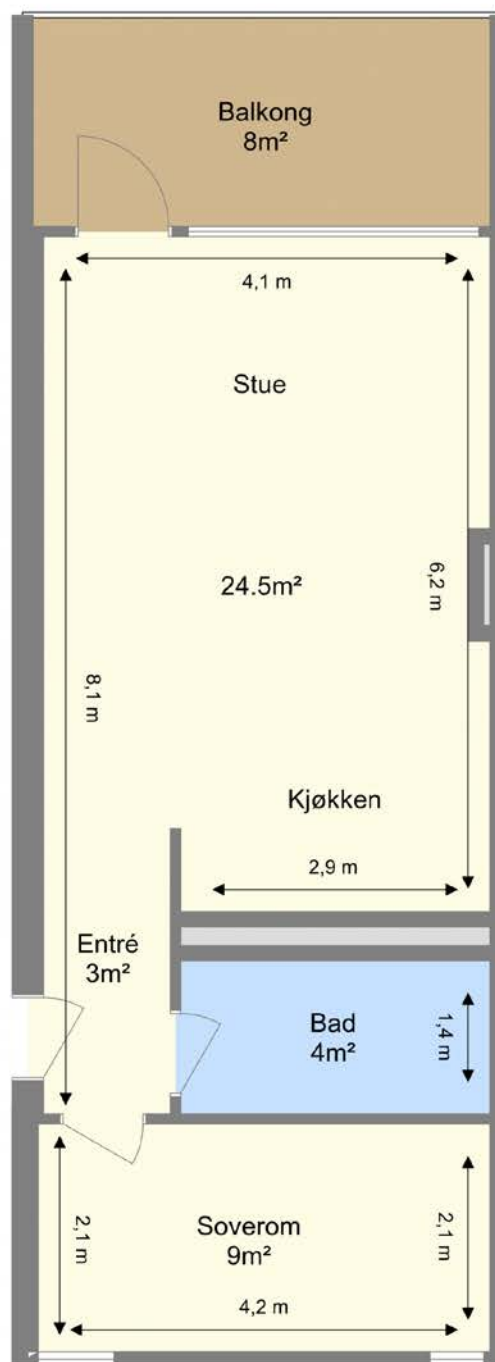
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mina Berntsen Søråas	d281c93f6b2b95c6e6457 2147d6050d6675fc05d	25.01.2026 17:17:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250277

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Myrmannsvegen 30, anr 101

3. Etasje



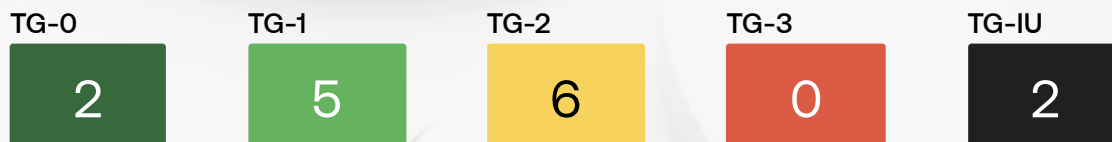
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Myrmannsvegen 30 7088 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 1971
BRA: 56 m²
BRA-i: 43 m²
Rapportdato: 30.1.2026 (Gyldig til 30.1.2027)

Samlet vurdering



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/38957>

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Skulle ikke samsvarserklæringer framskaffes så anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avløpsrør	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer. Samt utett rørgjennomføring i vegg under servant.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ildsted/Skorstein	TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen.
Våtrom: Bad	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.1.2026

Rapportdato
30.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mina Søraas**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er etterspurt, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen**

Telefon: **45228072**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **ts@tft.no**

Tittel:

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Myrmannsvegen 30, 7088 Heimdal**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **197**

Bruksnr: **519**

Festenr:

Seksjonsnr: **101**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1971** - Kilde: webmatrikkelen.

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten etablert i 3.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-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>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	43	43 Romfordeling: Entre, soverom, bad, stue og kjøkken.	0	0	8
3. etasje	3	0 Romfordeling: 0	3 Romfordeling: Bod	0	0
Kjeller - boder	10	0	10 Romfordeling: 2 boder.	0	0
Totalt m²	56	43	13	0	8

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist en bod i 3.etg og to boder i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med overliggende terrassedekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Utover normal aldringsmessig slitasje registreres ingen avvik.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve skyvedør med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent alder på vinduer og dører.	
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-2	
Vinduer og dører fra byggeåret har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Utover alder ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga alder vil det være påregnelig med vedlikehold/utskifting i tiden som kommer.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Avvik på stue er målt til litt over 20mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for tiltak. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
--------------------------------------	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-IU**

Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

TG-IU er gitt med bakgrunn i begrenset kontroll av bygningsdelen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.5 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-0
Kjøkkenet er montert nytt i 2025. Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kontrollerte byggetegninger er datostemplet behandlet 14.01.70.	
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
Det foreligger innflytningstillatelse datert 24.08.71.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av avløpsanlegg fra byggeåret som har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er etablert en innvendig stoppekran for kjøkken, det er ikke registrert en innvendig stoppekran for leiligheten. Felles stoppekran for hele blokka er etablert i kjelleren.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved fellesanliggende vegg/etasjeskille. Stoppekran er felles for flere boenheter og er lokalisert i kjeller, stoppekran er felles og er derfor ikke funksjonstestet. Det er ikke registrert egen stoppekran for boenheten. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Det anbefales og undersøke muligheten for å etablere en egen innvendig stoppekran for boenheten.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Samsvarserklæring for utførte arbeider: 2025: Opplegg kabel, omtrekking skjultanlegg til kjøkken stue. Montert stikk kjøkken, bad og ny kurs til kjøkken. Inntrekking jording til stue 2020: Utbedring av tilsynsrapport 2015: Stikkontakt for oppv.maskin og stikk over benk, kjøkken Det er etablert nytt sikringsskap med automatsikringer, årstall for oppgraderingen er ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er etablert nytt sikringsskap med automatsikringer, det foreligger ingen samsvarserklæring for dette. Det foreligger heller ingen samsvarserklæring på el-installasjoner i entré og soverom.	
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig 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
Oppsummering av elektrisk	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder elinstallasjoner i entrè og soverom, samt oppgradering av sikringsskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
107L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen avvik er registrert.

6.11 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu. Det er periodisk mekanisk avtrekk på Kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.12 Våtrom: Bad



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.



Utett rørgjennomføring i vegg under servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Oppgraderingsåret for våtrommet er ukjent. Det er lagt flis på flis på gulv i 2025. Innredning og dusjdører er også byttet i 2025.

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

Nei

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?

Nei

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-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere bruk eller utførelse av membran. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, med risiko for fukt i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje fra rør. Det registreres også hull etter tidligere installasjoner i våtsonen som anbefales å tettes. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt/sluk og derav økt risiko for lekkasjer. Samt utett rørgjennomføring i vegg under servant.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Pga alder tettesjikt/sluk så anbefales det å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen avvik eller skader er registrert.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er naturlig avtrekk og tilluft ved dør.	
Oppsummering av ventilasjon	
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot dusjsonen da veggene er av betongkonstruksjon. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas. Bygningssakkyndig vurder hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er foretatt fuktsøk ved bruk av fuktmåler i området rundt dør og gulv uten å finne fukt eller symptom på skader.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Adresse

Myrmannsvegen 30, 7088 HEIMDAL

Dato for energimerking
23.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-249815

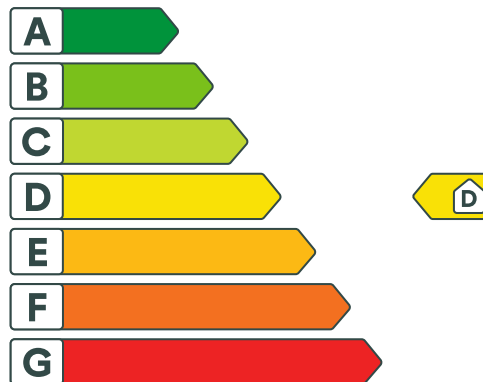
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
182449466

Gårdsnummer
197

Bruksnummer
519

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0301


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1971

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
43,0 m²

Oppvarmet bruksareal
43,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
186,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
197,12 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 476 kWh

ORDENSREGLER FOR SØBSTADMYRA BORETTSLAG

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 14. juni 2006.
Med endringer av 13.06.2007.**

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen sosiale evne til å omgås mennesker med forskjellig bakgrunn, væremåte og evnen til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Allikevel er det nødvendig med visse felles regler, og det er derfor disse husordensreglene er nødvendige.

Ansvar – Omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle brukere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Brudd på dette kan medføre oppsigelse av leieforholdet.

Fellesanlegg – Lekeplasser – Dyrehold – Parkering

Ta godt vare på grøntområde, beplantning og fellesanlegg. Skader påfører borettslaget kostnader og derved den enkelte andelseier/beboer unødige kostnader som igjen kan medføre husleieøkning. Bruk ikke barnas lekeområde til andre ting enn de er tiltenkt. Det er også viktig for våre minste å forstå at grøntområdene med planter må få være mest mulig i fred.

Det ble i generalforsamlingen den 13.06.2007 vedtatt egne ordensregler for dyrehold.

Borettslaget har bestemte områder for kjøring og parkering, og disse må respekteres. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang – sykkelveier er ikke tillatt. Unntak: nødvendig tilbringertjeneste med stor forsiktighet og ikke over lang tid. For å sikre at så mange beboere som mulig har parkeringsmuligheter må alle med motorvarmerplass/garasje benytte disse. Campingvogner og tilhengere tillates ikke parkert i borettslaget i tidsrommet mellom 01/10-01/05. Uregistrerte kjøretøyer tillates ikke hensatt på borettslagets område. Det vil medføre borttauing for eiers regning. Større bilreparasjoner tillates ikke på borettslagets område.

Renhold

Renhold i oppganger utføres av et innleid renholdsbyrå. Det er andelseiernes/beboernes plikt å fjerne matter, sykler, barnevogner og leker som ligger i gangene for å lette byråets arbeid. Det er også ønske om at skriblerier og tyggegummi ikke klimes på vegger og gulv.

Boder, kjellerganger og fellesrom i kjeller vaskes og ryddes av andelseierne/beboerne. Hver vår og høst blir det innleid containere for rydding av boder og fellesrom. Brudd på dette kan føre til stenging av fellesrom.

Avfall

Avfall av diverse kategori skal sorteres i de respektive containere. Dette er viktig da borettslaget ellers vil bli bøtelagt, noe som igjen kan medføre en økning i fellesutgiftene. Det er absolutt ikke tillatt å la søppelposer stå i oppganger, kjellere og balkonger. Dette er til sjenanse for andre og illeluktende. Avfall skal kastes i containere og ikke settes ved siden av. Pappesker brettes sammen. Det er ikke tillatt å sette noen form for rask og avfall utenfor containerne. Husk faren for rotter, mus og andre skadedyr!!!

Innendørs vedlikehold

Plikten til å holde boligen og borettslagets eiendom er fordelt mellom andelseier og borettslaget. Borettslaget har normal plikt til å holde de ytre områder og boligmassen vedlike og i ordentlig stand.

Andelseier har plikt til å holde det innvendige i leiligheten og bodene vedlike. Med innvendig menes tapeter, maling, gulvbelegg, panelovner, elektriske installasjoner, vann og avløpsrør, vv-bereder. Wc. Servanter og lignende. Periodiske kontroller vil bli utført. Ventiler må stå åpne slik at fuktskader og soppdannelse kan unngås. Dette gjelder spesielt våtrom og kjøkken.

Tilleggsreglene gjelder på samme måte som de generelle husordensregler som en del av leieavtalen med borettslaget. TOBB eller borettslagets styre vil være behjelpelig med nærmere opplysninger om dette, eller andre forhold som måtte melde seg og som ikke fremgår automatisk av reglene.

Skader

Skader på bygninger og andre fellesområder som blir oppdaget skal varsles styret så snart som mulig. Skader som oppstår inne i leiligheten som for eksempel vannskader, brann eller røykskader varsles styret samt eget forsikringsselskap snarest.

Ro og orden

Det skal være stille etter kl. 23.00, dette gjelder både innendørs og utendørs på borettslagets område. Barns lek i oppganger må også passes på. Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i borettslaget.

Det er ikke tillatt å drive sjenerende og støyende arbeider i tidsrommet:
Mandag – fredag mellom kl. 2200 – 0700.
Lørdager mellom kl. 1800-1000.
Søndager og bevegelige helligdager skal det ikke foregå sjenerende støy.

Det er ikke tillatt å riste gulvmatter, sengeklær eller annet fra balkonger eller vindu.

Mating av fugler på balkonger og kasting av mat til fugler fra balkonger/vinduer er heller ikke tillatt, da dette tiltrekker seg rotter og mus. Likedan må det vises forsiktighet ved spising på utendørs terrasser/fellesplatter så det ikke falles ned mat under disse da dette er et yndet oppholdssted for rotter og mus.

Parabolantenner på verandaer er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Det må søkes. Andre former for antenner er ikke tillatt.

Parkering av sykler foran postkassene er ikke tillatt. Sykler og barnevogner settes i kjeller.

Bruksoverlating (Fremleie)

Bruksoverlating skal søkes styret i god tid før eventuell bruksoverlating skjer. De nødvendige dokumenter fåes hos TOBB avd. Heimdal, Ringvålveien 8. Bruksoverlating av garasje/motorvarmerplass er ikke under noen omstendighet tillatt.

Ordensregler for dyrehold

Det er søknadsplikt for alle typer dyrehold, unntatt er typiske inndyr som fisker, hamster
Og lignende. Borettslaget godtar ikke dyr som av allmennheten regnes som farlig eller kan virke truende/støtende på folk flest.

Generalforsamlingen vedtok den 13.06.2007 å forby rotter og ildere.

Når nytt søknadspliktig husdyr anskaffes skal ny søknad sendes styret. Søknaden gjelder for 1 husdyr.

Dyreholder er ansvarlig for skader forårsaket av sitt dyr. Her må det nevnes spesifikt at katteeiere spesielt, må regne med å måtte dekke borettslagets utgifter til ny sand hvis katten urinerer eller legger igjen ekskrementer i en eller flere av sandkassene.

Dyreholder må fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg. Dette skal skje umiddelbart. Husk å ha med pose!

Ved lufting av hund/katt bør man, så sant det er mulig, oppsøke områder utenfor borettslagets grenser. Hunder og katter må holdes borte fra barnas sandkasser.

Hunder skal føres i bånd inne på borettslagets område, og det skal føres tilsyn med katter den tiden de er ute. Dette gjelder til alle døgnets tider.

Hund skal ikke luftes av barn som ikke til enhver tid har full kontroll over dyret.

Katter skal bruke enten halsbånd, eller være id-merket.

Dyreholder som forlater dyret over flere dager uten tilsyn kan bli fratatt godkjenningen for sitt dyr.

Dyreholdsreglene er en del av ordensreglene, og en overtredelse av dyreholdsreglene er å anse som et vesentlig brudd på ordensreglene.

Søknadsskjema for dyrehold

Navn:

Adresse:

Leil.nr.:

Jeg søker om tillatelse for stk.:

Hund Katt Annet

Jeg har/har ikke husdyr nå.

I tilfelle ja, antall , og hva slags husdyr

Anmerkning:

.....

.....

Jeg har lest ordensreglene for husdyr og er inneforstått med det ansvaret jeg påtar meg.

Jeg er også inneforstått med at styret vil informere beboerne med oppslag i oppgangen om at en søknad om husdyrhold ligger til behandling hos styret. Beboerne blir kun informert om hva slags dyr det søkes om og antall.

Et evt. avslag på søknaden vil i utgangspunktet ikke bli nærmere begrunnet.

Heimdal/ -

Søkers underskrift

For borettslaget

..... Det har kommet skriftlige anmerkninger fra andre beboere, og søknaden avslås.

..... Søknaden godkjennes og er protokollført i styreprotokollen.

Heimdal,/ -

For styret

Vedtekter

for Søbstadmyra Borettslag org nr. 952 254 308 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 18.12.1969
endret 26.05.2004 (ikrafttredelse fra 15.08.05), endret
10.04.2018, sist endret 24.6.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Søbstadmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) 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.

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 (enkelpersoner) 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 vedtektenes.

(3) Nekter 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 andelen. 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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 opp til 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 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, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) 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.

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 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.

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 besluttet 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 årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsmelding
- 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

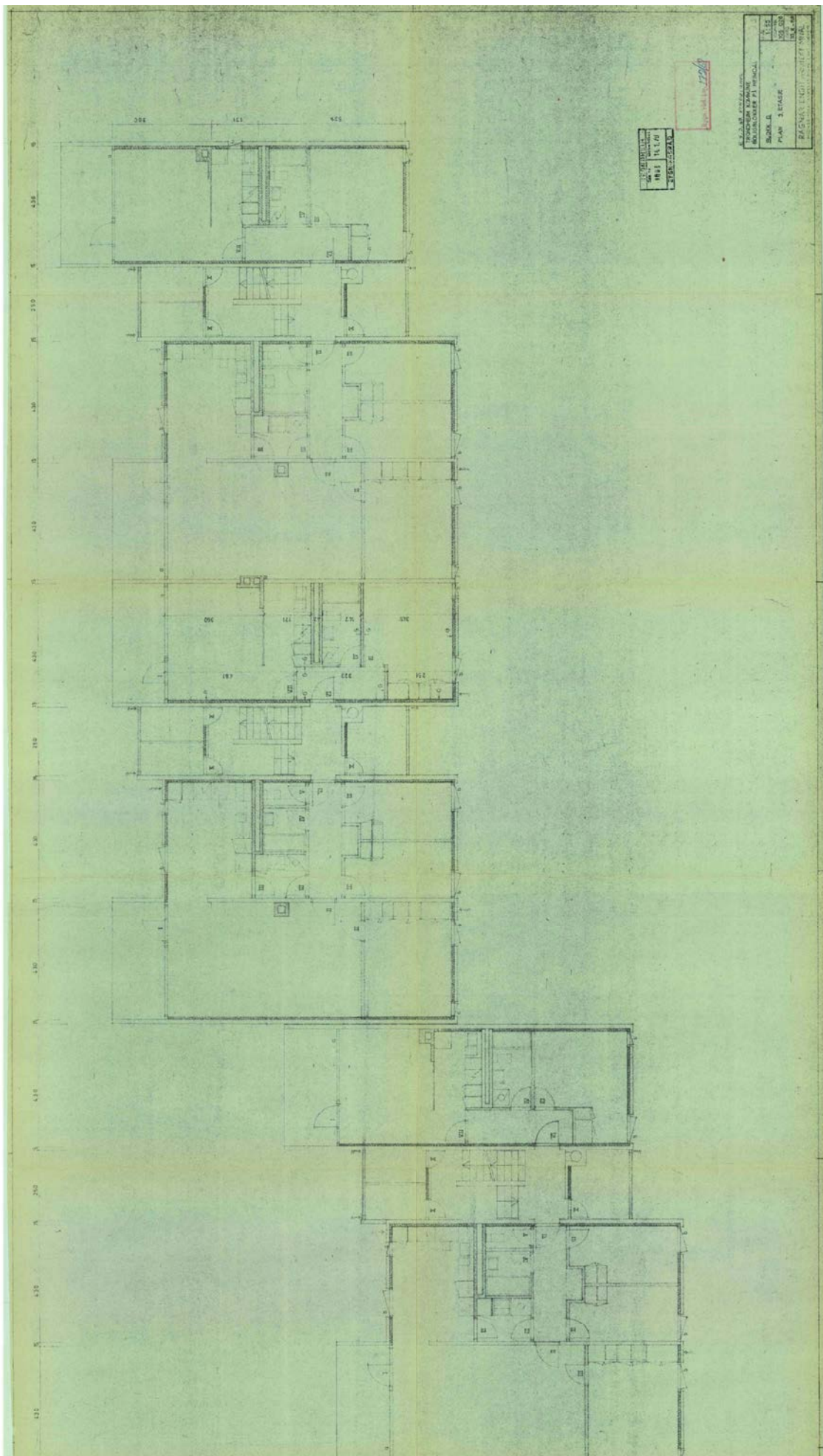
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

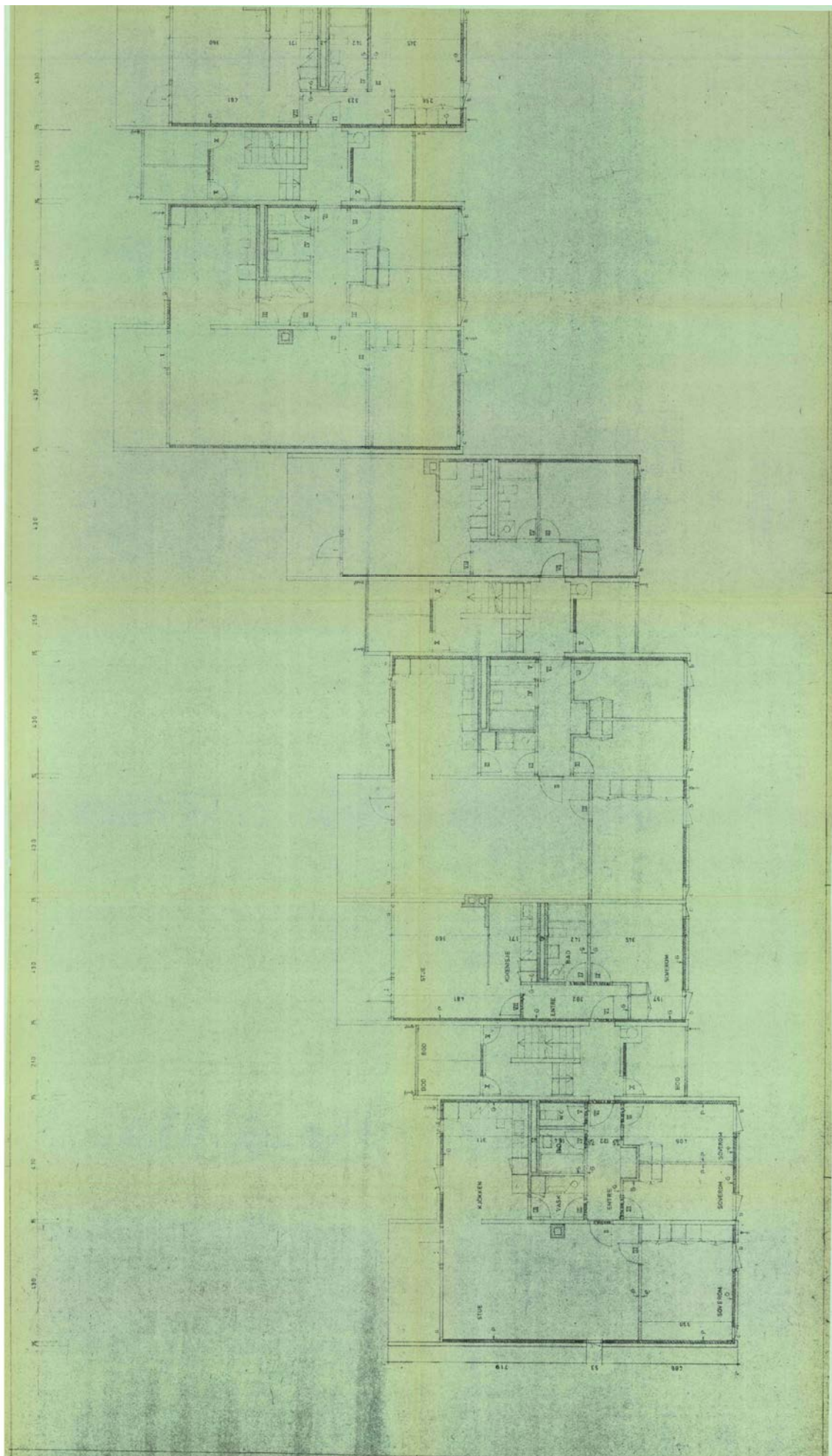
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

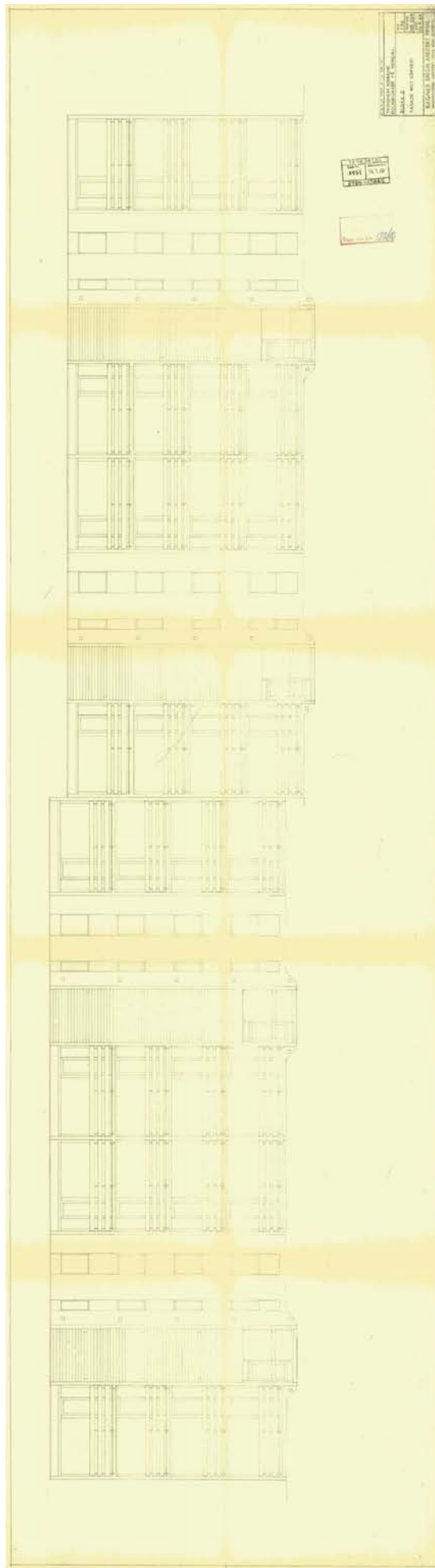
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

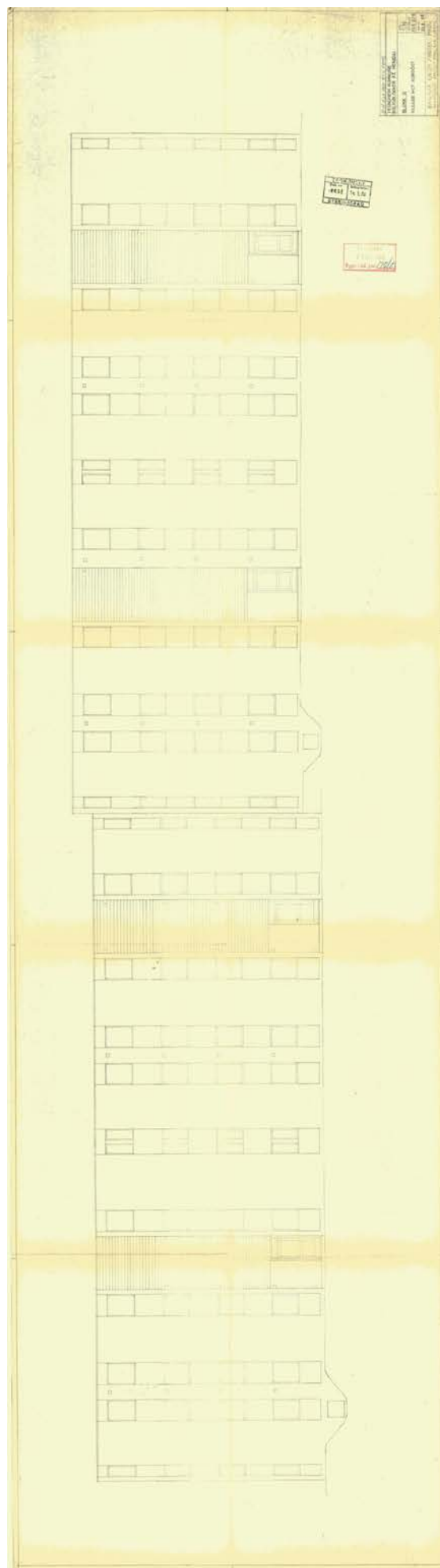
11-2 Forholdet til borettslovene

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.









T.heim kom. byggekomite,
Munkegt. 1,
7000, T.heim

MYRMANNNSVEGEN 6-12, BLOKK MRK. D.

Inspeksjon er foretatt den 27.4.71.
Midlertidig innflyttingstillatelse meddeles herved.
Blokken er utført etter de av bygningsrådets godkjente tegninger
datert den 14.1.70 pluss en 4. etasje.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 28.4.71

P. Pedersen

Innkalling til ordinær generalforsamling i Søbstadmyra Borettslag

Tid: Onsdag 07.05.2025 - kl. 18:00

Sted: Revegården Saupstad

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

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

4.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Kurt Jørgen Berg

4.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Knut Roger Bjordal

4.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Line Bjordal
Kristin A Hansen
Rita Irene Husby

4.4 2 medlemmer til valgkomite for 1 år

4.5 2 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

25.04.2025

Søbstadmyra Borettslag
styret

Søbstadmyra Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		7 782 468	8 920 724	7 783 230	8 540 230
Felleskostnader kapitaldel		1 681 452	0	1 682 000	1 682 000
Inntekter garasjer		103 950	104 898	105 000	105 000
Utleieinntekter		4 485	4 485	4 500	4 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 403 136	1 131 264	1 403 136	1 381 000
Andre tillegg	1	338 688	338 688	338 688	338 688
Andre driftsinntekter	2	208 144	166 042	161 550	161 550
Sum driftsinntekter		11 522 323	10 666 101	11 478 104	12 212 968
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-742 541	-790 410	-816 343	-845 829
Styrehonorar		-204 000	-204 000	-204 000	-204 000
Avskrivninger		-136 200	-292 315	-136 200	-64 505
Forretningsførerhonorar		-231 573	-221 091	-227 960	-235 500
Honorar administrative tjenester		-229 730	-225 285	-256 520	-236 290
Eksterne honorar	4	-21 643	-17 449	-24 300	-18 750
Kontingent boligbyggelag		-76 375	-69 000	-74 750	-80 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-49 290	-39 198	-56 800	-68 300
Vaktmestertjenester		-793 911	-766 250	-686 000	-850 000
Renholdstjenester		-421 130	-374 086	-380 000	-433 000
Løpende vedlikehold	6	-590 991	-681 336	-420 000	-678 000
Periodisk vedlikehold		0	-850 158	-800 000	-800 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 252 579	-1 371 041	-1 403 136	-1 381 000
Forsikring		-916 275	-793 109	-851 000	-1 030 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 194 020	-1 560 741	-1 395 000	-2 250 000
Eiendomsavgifter		-686 821	-672 639	-642 000	-719 500
Energi, felles		-403 296	-440 773	-540 000	-500 000
Andre driftsutgifter	7	-263 998	-209 972	-216 600	-215 793
Sum driftskostnader		-9 214 373	-9 578 851	-9 130 609	-10 610 967
DRIFTSRESULTAT		2 307 950	1 087 250	2 347 495	1 602 001
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		208 393	186 493	80 000	80 000
Finanskostnader		-706 731	-634 572	-707 000	-707 000
Netto finansposter		-498 338	-448 079	-627 000	-627 000
Resultat før skattekostnad		1 809 613	639 171	1 720 495	975 001
Ordinært resultat etter skatt		1 809 613	639 171	1 720 495	975 001
ÅRSRESULTAT	8, 12	1 809 613	639 171	1 720 495	975 001
Disponering av totalresultat:		1 809 613	639 171	1 720 495	975 001
Overført til annen egenkapital		1 809 613	639 171	0	0

Søbstadmyra Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	50 366 837	50 366 837
Maskiner	9	43 118	117 034
Andre anleggsmidler	9	120 554	182 837
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 11	126 663	126 663
Sum anleggsmidler		50 657 172	50 793 371
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	27 337	44 688
Periodiserte kostnader	10	1 402 843	1 222 674
Mellomregning Klare Finans	10	122 068	146 159
Opptjente renter	10	123 602	108 048
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	3 434 157	2 400 496
Sum omløpsmidler		5 110 007	3 922 065
SUM EIENDELER		55 767 178	54 715 436

Søbstadmyra Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	40 490 580	38 680 967
Sum egenkapital		40 509 780	38 700 167
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	10 237 500	11 212 500
Borettsinnskudd	13, 15	2 726 400	2 726 400
Andre innskudd	13, 15	160 500	161 750
Sum langsiktig gjeld		13 124 400	14 100 650
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 752 627	1 508 600
Skyldig off. myndigheter		37 553	46 398
Forskudd kunder		169 769	184 306
Påløpt lønn, honorarer og feriepengar		71 543	69 555
Påløpte kostnader		40 256	44 510
Annen kortsiktig gjeld		61 250	61 250
Sum kortsiktig gjeld		2 132 998	1 914 619
Sum gjeld		15 257 398	16 015 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 767 178	54 715 436
Pantstillelser	13	12 963 900	13 938 900

Sted: _____, dato: _____

Kurt Jørgen Berg
Leder

Heidi Lund
Styremedlem

Tahir Shaban
Styremedlem

Knut Roger Bjordal
Styremedlem

Ann-Kristin Rønning
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg Vasking	338 688	338 688
Sum andre tillegg	338 688	338 688

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift eluttak	159 124	137 748
Tilskudd	20 000	0
Utleie av utstyr og areal	29 020	28 294
Sum andre inntekter	208 144	166 042

Utleie av utstyr og areal gjelder utleie av basestasjon.
Tilskudd gjelder dugnadspakken fra TrøndelagKraft.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	519 882	549 149
Refusjoner	-20 700	0
Arbeidsgiveravgift	116 489	122 470
Feriepenger	71 543	69 555
Pensjonskostnader	4 040	-4 702
AFP-premie	2 666	6 804
Reisekostnader	8 324	4 151
Andre lønnskostnader	40 297	42 984
Sum personalkostnader	742 541	790 410

Samlet antall årsverk: 1,17

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	1 487	0
Teknisk rådgivning	844	0
Sum eksterne honorarer	21 643	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	27 746	29 748
Avtale om skadedyrbekjempelse	21 543	9 450
Sum drifts- og serviceavtaler	49 290	39 198

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	188 268	248 975
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	38 321	227 008
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	67 610	56 325
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	9 963
Reparasjon og vedlikehold uteområde	215 641	80 743
Reparasjon og vedlikehold annet	81 151	58 323
Sum vedlikehold	590 991	681 336

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	9 975	8 658
Verktøy, driftsmateriell, inventar	95 104	70 399
Kontorrekvisita, trykksaker	8 720	7 473
Drift maskiner	48 394	55 108
Gaver	12 120	12 120
Generalforsamling/årsmøte	10 509	10 101
Kurskostnader	9 395	0
Bankgebyrer	963	1 255
Andre gebyrer	18 739	7 322
Tilskudd bomiljø	6 300	3 673
Hjemmeside/internett/TV-abo	27 420	18 534
Dagligvarer	10 624	15 284
Julebord/styresamling	5 704	0
Andre kostnader	0	-3
Sum andre driftsutgifter	263 998	209 972

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 007 446	2 046 914
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	1 809 613	639 171
Tilbakeført avskrivning	136 200	292 315
Avdrag lån	-975 000	-975 000
Innbetalt innskudd	0	10 500
Utbetalt innskudd	-1 250	-4 500
Overført øremerkede midler	0	-1 954
Årets endring i disponible midler	969 562	-39 468
Disponible midler i periodens slutt	2 977 008	2 007 446
 Øremerkede midler garasjer 01.01.	 126 663	 124 709
Endring øremerkede midler:		
Årets overføring til garasjer	0	1 954
Totale øremerkede midler i periodens slutt	126 663	126 663
 Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	 3 103 671	 2 134 109

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Maskiner	Kontormask.	Inventar	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	32 409	26 199	627 140	16 680	21 464	150 596
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	32 409	26 199	627 140	16 680	21 464	150 596
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	32 409	26 199	584 022	16 680	21 464	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	43 118	0	0	150 596
Årets avskrivninger :	0	0	73 916	0	0	0
Antatt levetid i år :	20	5	5	3	5	

	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 690 404	148 750	67 618	867 081	231 202	32 525 837
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 690 404	148 750	67 618	867 081	231 202	32 525 837
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	34 708	67 618	867 081	231 202	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 690 404	114 042	0	0	0	32 525 837
Årets avskrivninger :	0	14 875	0	8 334	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	20	

Lekeplasser	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	759 576
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	759 576
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	753 064
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 513
Årets avskrivninger :	39 075
Antatt levetid i år :	5

Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20 % og for andre eiendeler 20-33 %.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i år 1969, og nyopprettelse av 2 nye andeler i 2011

Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 2005

Traktorgarasje er anskaffet i 1988

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	126 663	126 663
Sum øremerkede bankinnskudd	126 663	126 663
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	16 720	23 796
Bankinnskudd	3 417 437	2 376 700
Sum bankinnskudd	3 434 157	2 400 496

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	38 700 167	38 060 996
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	19 200	19 200
Annen egenkapital 01.01	38 680 967	38 041 796
Årets resultat	1 809 613	639 171
Annen egenkapital 31.12	40 490 580	38 680 967
SUM EGENKAPITAL 31.12	40 509 780	38 700 167

Andelskapitalen er kr 19 200,- fordelt på 192 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	50 366 837
Restgjeld 31.12	12 963 900

Pålydende pantstillelser var 25 000 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	90517238669	90517238650
Lånetype:	Serie	Serie
Opptaksår:	2015	2015
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2035	30.06.2035
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	9 500 000
Lånesaldo 01.01:	5 750 000	5 462 500
Avdrag i perioden:	500 000	475 000
Lånesaldo 31.12:	5 250 000	4 987 500
Saldo 5 år frem i tid:	2 750 000	2 612 500

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517238650	98	29 186	2 860 228
	30	28 903	867 090
	47	19 757	928 579
	17	19 506	331 602
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517238669	98	30 722	3 010 756
	30	30 425	912 750
	47	20 797	977 459
	17	20 533	349 061

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 726 400	2 726 400
Andre innskudd	160 500	161 750
Sum innskudd	2 886 900	2 888 150

Resultat og balanse med noter for Søbstadmyra Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Søbstadmyra Borettslag

Styreleder	Kurt Jørgen Berg (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Knut Roger Bjordal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Heidi Lund (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Tahir Shaban (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Ann-Kristin Rønning (sign.)	08.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØBSTADMYRA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØBSTADMYRA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-24 14:36:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EEMGZ-214H0-ODFZB-PEDES-DDMOO-T15ON

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Tegnforklaring

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

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1500	
	Eiendom:	Gnr: 197	Bnr: 519	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Myrmannsvegen 10 7088 HEIMDAL, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



TEGNFORKLARING

JFR. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25



81781
10000 Plan Kst

1. BYGGEOMRÅDER

- BOLIGER $U \leq 0,20$
- BOLIGER $U > 0,20$
- FORRETNINGER, KONTORER
- INDUSTRI, VERKSTED, LAGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED ALMENNYTTIG FORMÅL

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD- OG SKOGBRUK, GARTNERIER

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KJØREVEG
- Kjørebane (inkl. skulder)
- Trafikkskuler, anoppplag, kjøring, fylling, annet
- PARKERINGSPLASSER
- GANVEG, SYKKELVEG, FORTALL (inkl. skulder, anoppplag o.l.)
- JERNBANE, SPORVEG
- GATETUN

4. FRIOMRÅDER

- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEK OG SPORT

5. FAREOMRÅDER

- HOGSPENNINGSANLEGG, NETTSTASJON

6. SPESIALOMRÅDER

- BEVARINGSOMRÅDE
- FRILUFTSOMRÅDE
- PARKBELTE I INDUSTRIOMRÅDE
- FRISIKTSONE VED VEG

7. FELLESOMRÅDER

- FELLES AVKJØSEL OG PARKERINGSPLASS
- FELLES LEKEAREAL
- GÅRDSPASS OG ANNET FELLESAREAL

8. FORNYELESOMRÅDER

- TETTBEYGGELSE SOM SKAL FORNYES

ANNET

- VANN
- PLANLAGTE BOLIGER
- ANNET PLANLAGT BEBYGGELSE
- EKISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

STREKSYMBOLER

- reguleringsgrense
- byggesgrense
- regulert eksisterende tomtegrense
- regulert sentralteig veg
- avvisning av utvikling

Tilsett etasjehøi angis med tall på planen

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for blokkbebyggelsen på Sebstadmyra gnr.197.bnr.519.

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
PLANKONTOR

SAKSBEHANDLING:

ENDRET:

Nr. DATO

Nr. DATO

Sign.

MALESTOKK:

REGULERINGSPLAN

1:1000

1086 k

TEGNING

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

1086 k

R 1086
skj. 20. 5. 68.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM KONGS-
VEGEN OG SØBSTADVEGEN I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger sørge for at bebyggelsen får en god form og en materialbehandling som harmonerer med bestående bebyggelse og terreng. Farger, puss og utvendig veggbehandling anmeldes til og godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

- a) Småhusene skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 15° og 30°. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming og takvinkel for hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke.
- b) Tak med knestokk tillates ikke.
- c) Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 4.

Det skal for småhusene på situasjonsplaner være vist minimum en garasje pr. leilighet selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med huset. I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn utenfor gatelinjen.

§ 5.

Blokkbebyggelsen skal oppføres i maksimum 3 etasjer og ha flate tak.

§ 6.

For hver blokk skal oppsettes felles antenneanlegg for radio og TV.

§ 7.

Butikker tillates ikke innredet eller oppført i eller i forbindelse med det regulerte området.

§ 8.

For de ikke bebygde deler av tomtene og for fellesarealene kan det utarbeides en detaljert plan. På denne skal også beplantning, -- forstøtningsmurer, terrengbehandling og tørkeplasser være angitt. Det må ikke plantes trær som vil virke sjenerende for nabo eller redusere trafikksikkerheten. Den eksisterende vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 9.

For blokkbebyggelsen skal det være minimum 1 garasjeplass og 0,5 gjesteparkeringsplass pr. leilighet. Ved bygging av garasjer eller carports, skal disse gis en utforming og materialvalg avpasset etter blokkenes karakter.

Garasjeanleggene skal oppføres som et samlet anlegg, og frittstående enkeltgarasjer tillates ikke oppført med mindre de er innpasset i en samlet og godkjent plan for hele anlegget.

§ 10.

Innenfor det regulerte blokkområde kan det ikke settes opp gjerde eller hekkbeplantning uten bygningsmyndighetenes samtykke. Myndighetene kan påby oppsetting av gjerde mot trafikert område hvor dette anses nødvendig av trafikksikkerhetsmessige grunner.

§ 11.

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som fastsettes av kommunen.

§ 12.

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune til anvendelse.

§ 13.

Etter reguleringsbestemmelsens ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Myrmannsvegen 30
7088 HEIMDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre