

PROAKTIV

Superfin & oppgradert 2-roms

I et veldrevet og attraktivt
borettslag.



MYRSNIPEVEGEN 25D



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MYRSNIPEVEGEN 25D

SUPERFIN & VEDLIKEHOLDT 2-ROMS LEILIGHET I 1. ETG MED SOL FRA
TIDLIG ETTERMIDDAG TIL SENT PÅ KVELD. PARKERING M/LADER.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Myrsnipevegen 25D, 7082
KATTEM

Gnr./Bnr.: Gnr. 198, bnr. 108, andelsnr. 127,
org.nummer 948721058 i Åsheim
Borettslag

Prisantydning: 2.200.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 369.264,-

Totalpris: 2.570.354,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1975

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass i
garasjeanlegg.
Parkeringsplass er utstyrt med elbillader
som medfølger.

Tomt: 68952.7 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.937,-

Felleskostnader inkl.:
Renter og avdrag, oppvarming og
varmtvann, elektroniske fellesavtaler og
drift og vedlikehold av eiendommen.

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Ditt nye hjem	Nærområdet	Intervju med selger
12	16	42	44
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
51	95		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Å selge huset vårt med hjelp fra Proaktiv, har vært en meget positiv opplevelse for oss. Megler Oscar Kirkevollen har vært en trygg og seriøs partner under dette boligsalget, og vi har følt oss særdeles godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Vi nøler ikke med å engasjere ham på nytt, ved behov."

Selger av Rypevegen 60, Kattem

Turid & Jeroen Van Unnik, 15.01.26

"Oscar og Proaktiv har vært en stor trygghet gjennom hele boligsalget. Han har fulgt opp tett i alle ledd og vært svært tilgjengelige i en omfattende prosess. Profesjonell, ryddig og til å stole på. Jeg følte meg godt ivaretatt hele veien."

Selger av Skogaromvegen 12, Buvika

Kasper Eliassen, 11.01.26

"Ryddig, effektiv og seriøs megler."

Kjøper av Fremovegen 844, Klæbu

Silje Hansen Røvik, 24.11.2025

Oscar og resten av teamet i Proaktiv har vært enestående å ha på laget i forbindelse med salgsprosessen. Han strekker seg særdeles langt i å sørge for høy kvalitet til rett tid – uansett."

Selger av Alfred Larsens gate 4, Tempe

Martin Sollie Nåtedal, 21.12.2025

"Jeg opplever Proaktiv som et nytenkende – effektivt – moderne – serviceinnstilt og seriøst firma, som jeg kan anbefale til venner."

Selger av Ivar Reitens veg 18, Tiller

Bodil Blokkum, 29.09.2025

"Veldig hyggelig megler som svarte raskt ved henvendelse og alt foregikk uten problemer. Hyggelig å få blomster ved overtakelsen!"

Kjøper av Egganvegen 3, Sjetnemarka

Ann Iren Nergård, 10.07.2025

"Engasjert, profesjonell og hjelpsom. Vi fikk god oppfølging hele veien fra visning til overtakelse. Megler var tilgjengelig for spørsmål, noe som opplevdes veldig betryggende."

Kjøper av Klemmets Veg 170, Gimse

Tore & Miriam Horvli Isbrekken, 23.12.2024

"Kunne ikke vært mer fornøyd. Selvfølgelig veldig gøy når man får solgt over prisantydning. Men når megler tar oppgaven seriøst og ikke minst veldig profesjonelt i alt han foretar seg. Vi hadde flere privat visninger og megleren tok alle like seriøst. Kjempefordel ikke bare for oss som selger, men god følelse for de som skal kjøpe også. Proaktiv har de fineste og mest profesjonelle prospektene for boligen uten tvil."

Selger av Klemmets veg 170, Gimse

10.12.2024

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Oscar Kirkevollen**



Oscar Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 416 02 095
E-post: ok@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

DITT NYE HJEM

Huseier har eid boligen siden 2019 og har de siste syv årene tatt godt vare på leiligheten. Men nå er tiden inne for at en ny familie tar over deres leilighet. Her har ny eier gode muligheter til å tilpasse boligen etter egne behov. Den solrike uteplassen har vært flittig brukt og et fint samlingssted om sommeren, med familie og venner. Boligen er omkranset av grøntområder, trygge internveier og har en stille og rolig lokalisering i et veldrevet borettslag.

Eiendommen passer ypperlig for førstegangskjøpere, par og eldre.

Leiligheten er tatt godt vare på. Her kan du flytte rett inn uten å tenke på oppussing eller vedlikehold.

En 2-roms leilighet som er rik på kvaliteter som treffer både førstegangskjøperen og de eldre som ønsker en enklere hverdag i rolige og trygge omgivelser. Boligen som har en superfin beliggenhet i første etasje, med fri utsikt mot grøntareal, hvor det er luftig og åpent, inneholder et romslig soverom, en stue med flere møbleringsmuligheter, en vestvendt balkong med gode solforhold på ettermiddagen og til sent på kveld og badeværelse med opplegg for vaskemaskin. Her får man i tillegg oppbevaringsplass i innvendig bod og i kjellerboden. Med leiligheten medfølger det en fast parkeringsplass utstyrt med elbillader.

Av gode kvaliteter kan vi bl.a. nevne:
- Oppvarming av boligen er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

- Innholdsrikt kjøkken med hvitevarer som medfølger handelen.

- En fantastisk beliggenhet med gangavstand til metrobusen og dagligvarebutikker.

- Fast parkeringsplass i garasjeanlegg med elbillader.

- Trygge omgivelser og flotte uteområder.

Eiendomsmegler MNEF **Oscar Kirkevollen**



KATTEM

Kommune: Trondheim / **Område:** Kattem

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Heimdal sentrum ligger ca. 1km unna. Her har man de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Blant annet dagligvarebutikker, banktjenester, frisør, apotek, bensinstasjoner, restauranter, gatekjøkken, flere treningssentre og lege/tannlegekontor.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Bekkasinvegen Linje 1, 52, 53, 109	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	14 min 🚶 1.2 km
🚗 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 🚗 13.1 km
✈️ Trondheim Værnes	38 min 🚗

DAGLIGVARE

Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Coop Extra Ringvålveien	7 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 City Syd	7 min 🚗
🏪 Boots apotek Heimdal	13 min 🚶

SPORT

⚽ Åsheim idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 min 🚶 0.2 km
🎾 Kattem skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏊 EasyFit Heimdal	12 min 🚶
🏊 Feel24 Heimdal	12 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

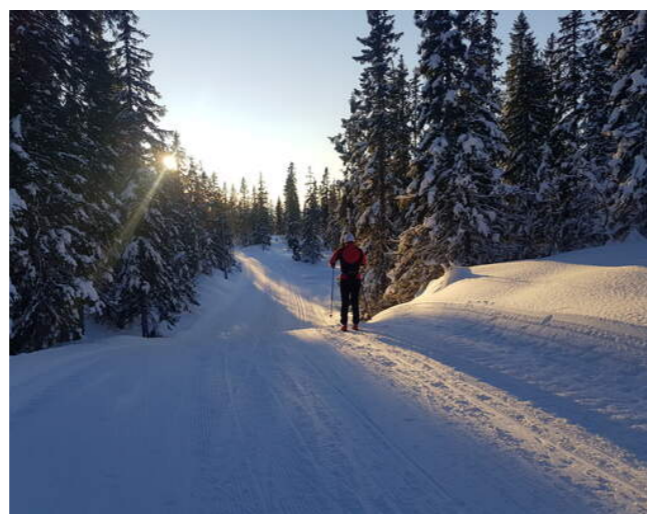


En liten kjøretur unna ligger Tiller som bugner av shoppingmuligheter i flere kjøpesentre. Extra Korsen ligger kun 9 minutter gange unna, og Coop prix med post-i-butikk er kun 5 minutter unna og blir fort din daglige matvarebutikk. Via Heimdal sentrum er det enkelt å komme seg ut på E6 og ned til Trondheim sentrum, ca. 19 minutters kjøring.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Heimdal og Kattem er et meget attraktivt boligområde for mennesker i alle aldersgrupper og faser i livet. Området er perfekt for dem som er interessert i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet og korte avstander til sentrum, servicefunksjoner og gode kollektivtilbud. Det er flere naturskjønne områder for utfart, og rekreasjonsmulighetene i nærområdet er mange. Ikke langt fra boligen starter skiløypene som tar en inn i fantastiske Bymarka og VM løypene rundt Granåsen og omegn. Fra boligen tar det knappe fem minutter til marka. Her får man et eldorado av turmuligheter i kort avstand fra døren, like fint på ski om vinteren som det er til fots om sommeren. Marka er et flott tilbud for alle i alle aldre, uansett hva slags tur man ønsker. Det er kilometervis med stier, nypreparerte skispor og skogsveier som skal dekke ethvert behov.

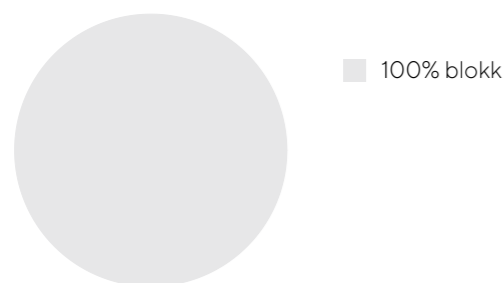


Her har du med andre ord et meget godt utvalg av forskjellige turstier, turdestinasjoner - som passer for alle typer friluftsnyttere.

Vassfjellet Skisenter er Trondheimsregionens største alpinanlegg og ligger kun 25-30 min med bil fra Heimdal. I høysesongen går det buss direkte til bakken.

Heimdal bugner av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, 3T Rosten, EVO Heimdal og Feel24 i sentrum av bydelen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Kattem skole (1-7 kl.) 383 elever, 23 klasser	5 min 0.5 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	6 min 0.5 km
Heimdal videregående skole 730 elever	6 min 3 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	9 min 3.8 km

BARNEHAGER

Ustmyra barnehage (4-5 år) 34 barn	3 min 0.2 km
Kattem barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 48 barn	6 min 0.4 km



Offentlig Kommunikasjon

I nærområdet er det et godt utbygget offentlig kommunikasjonsnett. Fra boligen tar det ca. 40 minutter til Trondheim sentrum. Man tusler enkelt bort til Østre Lund 1 (5 min) og benytter metrobussen inn til sentrum (nr. 1 & 2). Metrobussen tar også en til Heimdal sentrum og Tillerterminalen og City Syd. For mer informasjon om rutetider, se www.atb.no.

I tillegg ligger Heimdal stasjon like i nærheten. Hyppige togavganger både nordover og sørover. En togtur til f.eks. Værnes flyplass tar ca. 50 minutter.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i Åsheim borettslag på Kattem, hovedsakelig bestående av rekkehus, lav- og høyblokker og altanganghus.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Livet i Myrsnipevegen 25D..

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Stian & Madelen

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi overtok leiligheten i 2019.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi har hatt mange fine år i boligen og har virkelig trivdes her. Samtidig har behovene våre endret seg over tid, og vi kjenner at vi nå ønsker oss mer plass og andre kvaliteter som en enebolig kan gi. Derfor har vi valgt å selge og se etter noe større.

Hva har dere satt mest pris på her i området?

Vi har satt stor pris på det rolige og trivelige borettslaget, med mange fine grøntområder rundt. Det er god avstand mellom byggene, noe som gjør at området føles luftig og ikke trangt.

Beliggenheten er også veldig praktisk i hverdagen, med kort vei til bussholdeplass med metrobuss, samt gangavstand til både dagligvarebutikk og Heimdal sentrum.

I tillegg har vi hatt stor glede av nærheten til flotte turområder, spesielt mot Saupstad. Her er det fine turmuligheter på sommeren, og på vinteren er det oppkjørte skiløyper som gjør det enkelt å komme seg ut på tur.



Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Gjennom året opplever vi at borettslaget er svært godt vedlikeholdt og tilrettelagt for en enkel hverdag.

Om vinteren er det veldig praktisk med jevnlig brøyting både på parkeringsplassen og gangveiene i området, noe som gjør det lett å komme seg frem uansett vær.

Våren preges av at området klargjøres etter vinteren, blant annet med kostebiler som rydder opp grus og gjør gangveiene fine og rene. Det arrangeres også hyggelige dugnader i borettslaget, som bidrar til et godt miljø og gjør området klart til sommeren.

Sommeren er spesielt fin her, med frodige grøntområder og store gressplener.

Vaktmestertjenesten sørger for jevnlig klipping og vedlikehold, slik at det alltid fremstår pent og innbydende.

På høsten er det fortsatt ryddig og velstelt, og borettslaget følger opp med nødvendig vedlikehold før vinteren. Da kan vi ofte sitte i sofaen og titte ut vinduet og se bladene i nydelige høstfarger, falle av trærne.

Gjennom hele året opplever vi at fellesområdene tas godt vare på, blant annet ved at garasjelegget jevnlig spyles, noe som er ekstra praktisk i perioder hvor bilene lett blir skitne. Dette bidrar til en lettstelt og bekymringsfri hverdag.

Hvordan er solforholdene?

På sommeren har vi sol på terrassen fra ca klokken 15 til solen går ned.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Rolig, bekymringsfri og velholdt.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private

eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene

ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

ÅSHEIM BORETTSLAG

Borettslaget er pent opparbeidet med trygge internveier, frodige grøntområder og nyter ellers godt av sin sentrale beliggenhet med gangavstand til det man måtte trenge.

Parkering

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.
Parkeringsplass er utstyrt med elbillader som medfølger.

Tomtestørrelse

68 952 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/bepantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leilighet på ett plan som ligger i første etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med liggende panel og forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

Bygningssakskyndig

Gjermund Vist Ekren (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom

Pkt. 1 - Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Lagt baderomsplater på vegger, utført av Basisbygg (2022).

Elektrisitet

Pkt. 10 - Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Opplegg og montering av stikkontakter og spotskinne i stue, utført av Haneseth Simcon Elektro (2022).
- Montering av ledstripe og speilbelysning på bad. Frakobling og tilkobling av stikkontakt til vaskemaskin på bad. Utført av Haneseth Simcon Elektro (2022).
- Opplegg og montering av stikkontakter på soverom, utført av Haneseth Simcon Elektro (2022).
- Montering av Plejd lys-styring på stue, kjøkken, bad og entré. Utført av Haneseth Simcon Elektro (2022).
- Rehabilitering av sikringskap, utført av Aalmo AS i regi av tidligere eier (2019).

Rør

Pkt. 12 - Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Vannlekkasje på avløp, kjøkken.

Pkt. 13 - Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Byttet rør gjennom borettslaget og forsikring. Dokumentasjon er tilgjengelig hos SKU. Utført av Aqua rørservice (2025).

Ventilasjon og oppvarming

Pkt. 16 - Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Oppgradering av fellesanlegget til ventilasjon. Dokumentasjon og arbeid i regi av borettslaget.



DET MEDFØLGER FAST
PARKERINGSPLASS I
OPPVARMET
GARASJEANLEGG, LADER
INKLUDERT.



VELKOMMEN HJEM!

Etter å ha parkert bilen på sin faste plass, kan man ta seg tørrskodd under tak opp til leiligheten. I kjelleretasjen har man også en bod på ca. 3 kvm som medfølger.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm

1. etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 15 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 10 stk. TG-1, 1 stk. TG0 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:
Vannledninger. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

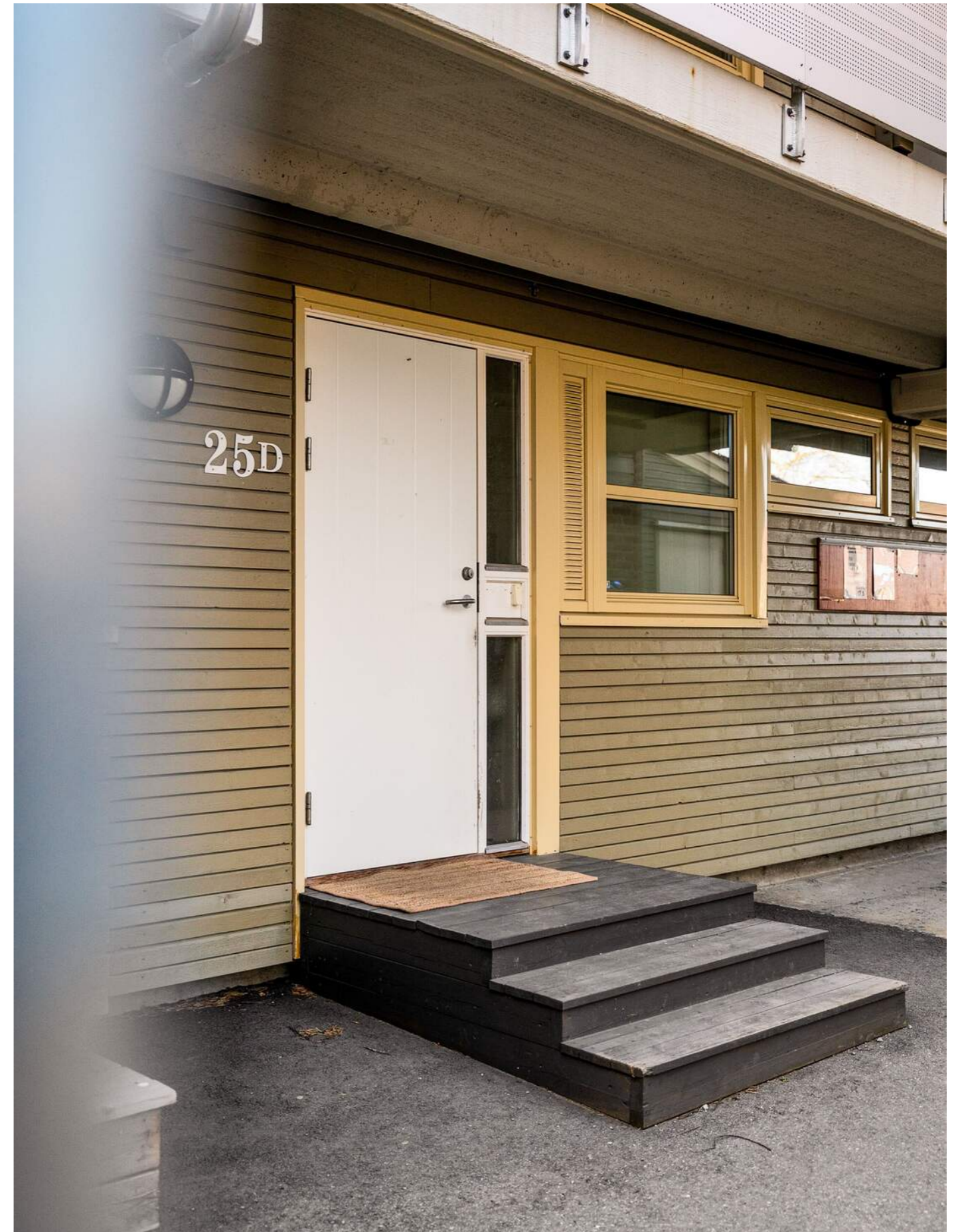
Vannbåren varme. Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Bad (membran, tettesjikt og sluk). Totalvurdering: TG2 settes med bakgrunn i alder.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk. Fjernvarme.
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.



ENTRÉ

Boligen tar deg imot i en lys og åpen gang. Fra vindfanget har man en innvendig bod på ca. 2 kvm og det er ellers gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap og knagger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om følgende strømforbruk: 4 247 kWh/år. Årlig kostnad ca. kr 5 900,-.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

2020:

- Nytt laminatgulv stue/kjøkken og mellomgang.
- Ny dør til soverom.
- Veggplater stue (malt i 2026).

2022:

- Ny komfyr.
- Nye baderomsplater.
- Nytt dusjkabinett.
- Ny servant.
- Maling av tak, bad.
- Installert ledstripe, bad.
- Installert spotskinne, stue.
- Nye stikkontakter.
- Installering av Plejd smartstyring for belysning, stue/kjøkken/bad/gang.

2025:

- Spotskinne, kjøkken.

2026:

- Beiset terrasse.
- Malt vegg, soverom.

HOVEDSOVEROMMET PÅ
10,5 KVM ER NYLIG MALT I
LYSE OG MODERNE
FARVER.
GARDEROBELØSNINGEN
MEDFØLGER HANDELEN.



FLISLAGT BADEROM

Et pent og oppgradert baderom med flislagt gulv, deilig gulvvarme og baderomsplater på vegg. Badet er i senere tid oppgradert og er utstyrt med nyere baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin.



OPPGRADERINGER I 2022

Badet har i 2022 fått nye baderomsplater på vegg, nytt dusjkabinett, ny servant og malt tak. Ledstripe ble og installert samtidig med oppgraderingene.

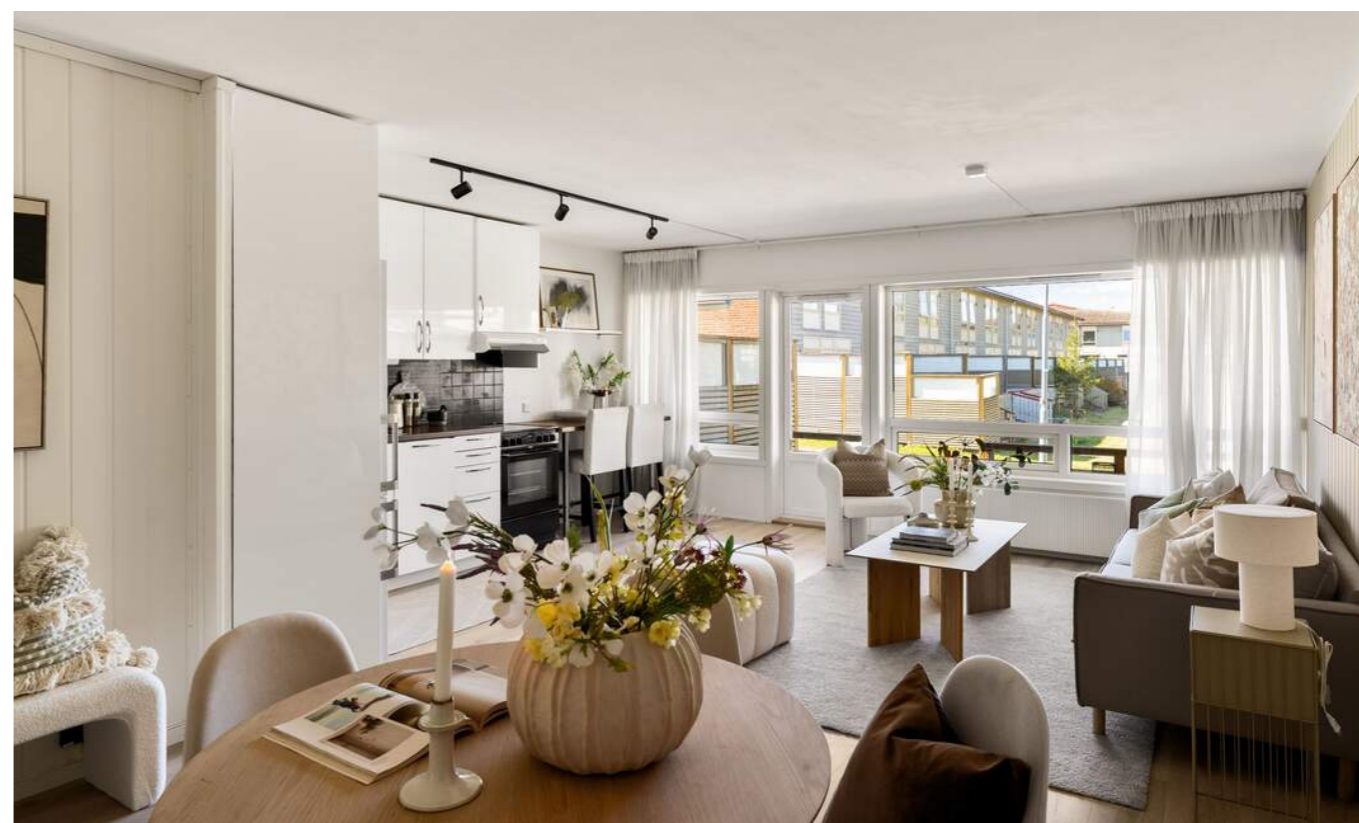






LYS OG ÅPEN STUE- /KJØKKENLØSNING

Leiligheten har en fin planløsning som gir en romslig stue/kjøkkenløsning på hele 32 kvm.





LAVE BOKOSTNADER

Når du bor i Åsheim borettslag så er alt lagt til rette for en enkel hverdag. Fra parkering i oppvarmet garasjeanlegg, til vedlikehold og rengjøring av fellesarealer. TV og internett, oppvarming via fjernvarme og mye mer er inkludert i de månedlige felleskostnadene.





PENT OG FUNKSJONELT KJØKKEN

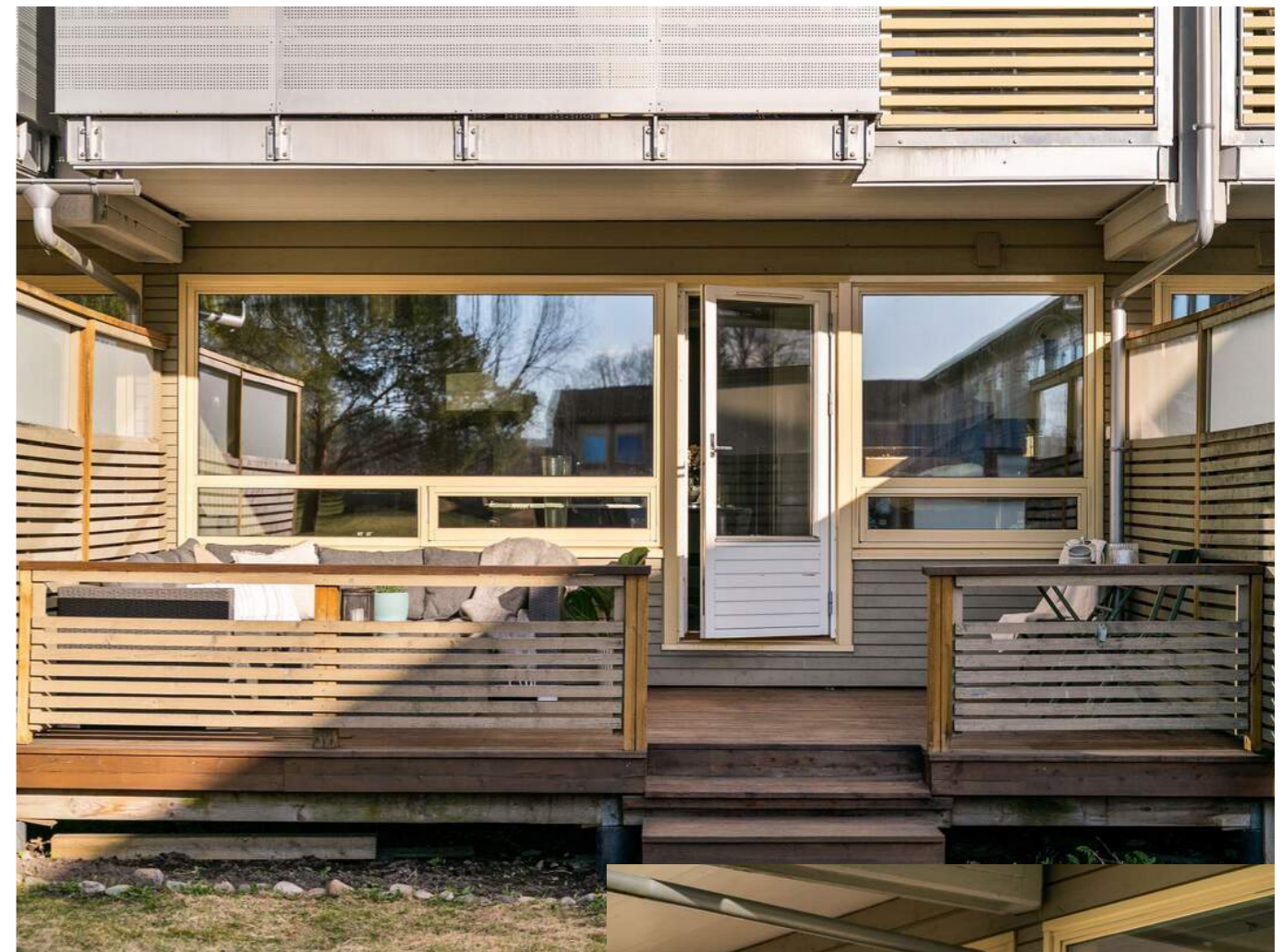
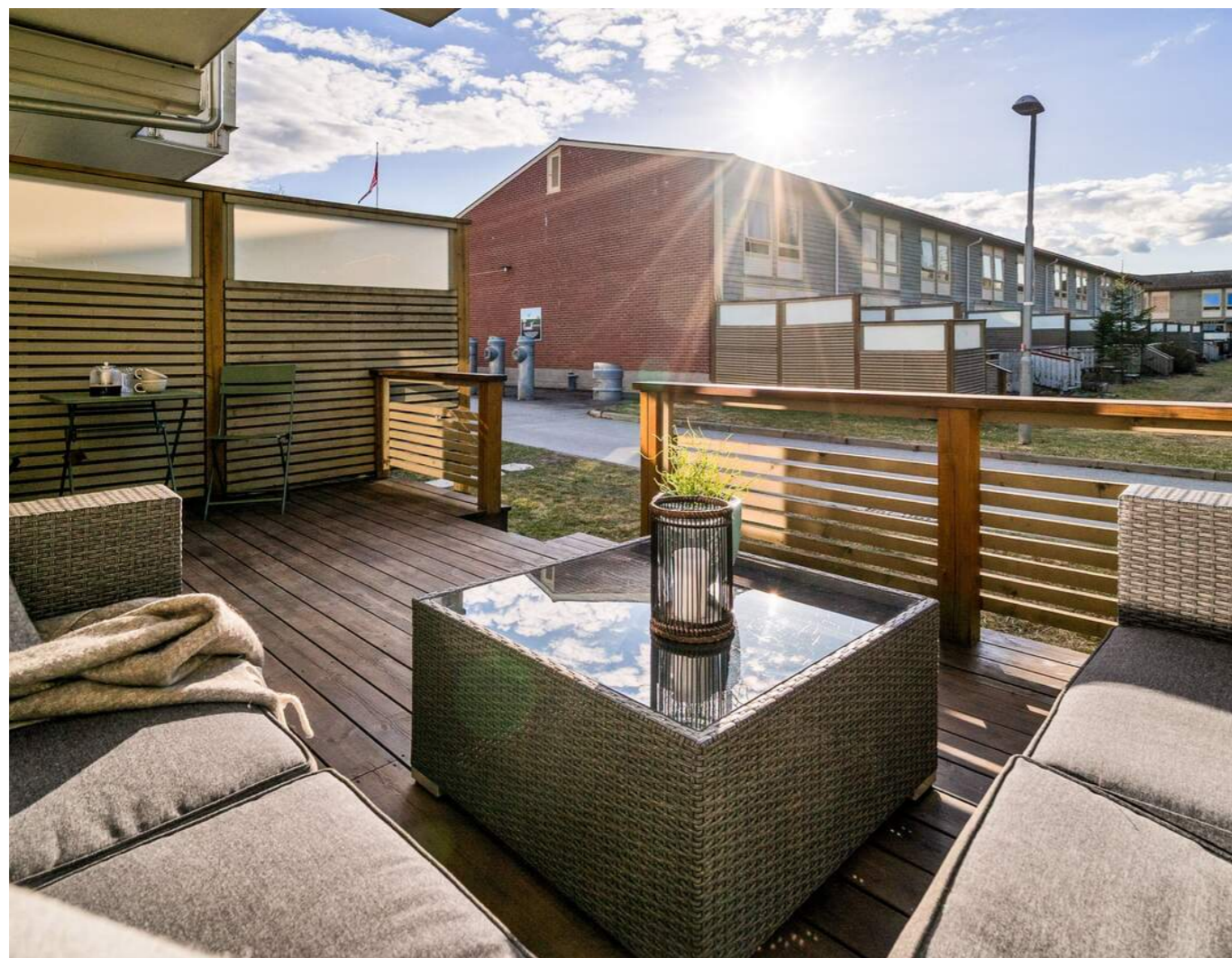
Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 av tidligere eier. Det er utstyrt med kjøl-/fryseskap, integrert oppvaskmaskin og komfyr som alle medfølger handelen. Komfyren ble byttet ut i 2022 og det ble i 2025 montert en spotskinne for riktig belysning på kjøkkenet.





SOLVENDT TERRASSE

Muligens en av de fremste kvalitetene ved leiligheten må være beliggenheten i borettslaget. Her kan du nyte solen store deler av dagen, i svært rolige omgivelser. Avstanden til foranliggende blokker og det åpne grøntarealet utenfor gir en luftig og god følelse.



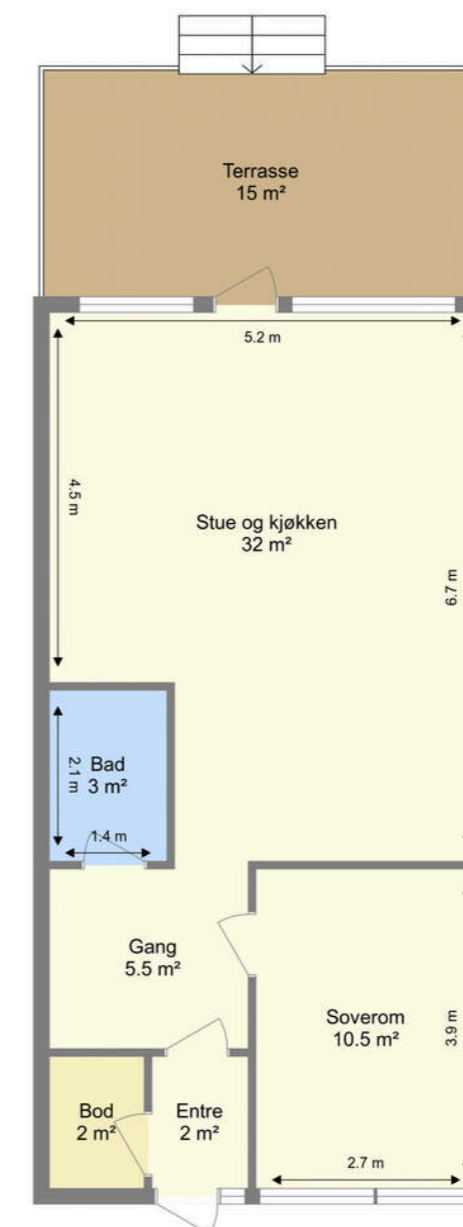
HER KAN DU NYTE SOLEN
FRA CA. 14.30-21.00 OM
SOMMEREN





PLANTEGNINGER

Myrsnipvegen 25D 1. 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.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

TOBB

OM BORETTSLAGET

Åsheim borettslag ble bygget i 1974, og er det største borettslaget på Kattem. Borettslaget består av 303 boenheter. Bebyggelsen består av rekkehus, høyblokker og altanganghus. Borettslaget ble betydelig rehabilitert i perioden 2010-2013. Borettslaget er opparbeidet med grønne og friske utearealer, fine turstier og skiløyper rett inn i bymarka. Fra Åsheim borettslag er det kort vei til skoler, barnehager, butikk med post og Heimdal sentrum. Det er også et godt kollektivtilbud som går til Trondheim sentrum via Saupstad eller Tiller.

Servicetjenester til beboer:

Sammen med de øvrige borettslagene på Kattem, eier de Servicesentralen Kattem Ust SA (SKU), med servicebygg, vaktmestersentral, varmesentral og maskin- og utstyrspark.

Parkering - Garasjer

Alle leiligheter har egen parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg som følger leiligheten.

Det er innført privatrettslig parkering i borettslaget. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert.

Gjesteparkering må registreres i SmartOblat.

Rehabilitering

Åsheim borettslag ble rehabilitert ca. 2010-2011 hvor det blant annet ble skiftet fasadeplater og etterisolert, byttet vinduer, nye radiatorer, utvidet terrassene m.m.

Felleskostnader pr. mnd

6.937,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad avdrag - kr 275,-
Felleskostnad renter - kr 584,-
Oppvarming og varmtvann - kr 669,-
Felleskostnad renter - kr 173,-
Felleskostnad avdrag - kr 419
Felleskostnad driftsdel* - kr 3 128,-
Felleskostnad avdrag - kr 279,-
Felleskostnad renter - kr 238,-
Felleskostnad avdrag - kr 23,-
Felleskostnad renter - kr 255,-
Felleskostnad avdrag - kr 186,-
Felleskostnad renter - kr 81,-
Tillegg elektroniske fellesavtaler - kr 627,-

*Drift omfatter bl.a. løpende vedlikehold, strøm i fellesareal, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester og styrehonorar.

Andel fellesgjeld

369.264,- per tirsdag, 21. april 2026

Kommentar fellesgjeld

Nedbetaling av fellesgjeld.. Styret har fullmakt til å forhandle avtale med långiver om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånebetingelser fellesgjeld

Fellesgjelden har følgende betingelser:

Lånenummer: 1461736431, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 4.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 21.04.2026: 26 716 275
Andel av saldo: 68 794
Første termin/første avdrag: 31.12.2010 (siste termin 31.12.2040)
Fastrente til 01.03.2031

Lånenummer: 146173646, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 4.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 30
Saldo per 21.04.2026: 18 110 188
Andel av saldo: 46 633
Første termin/første avdrag: 30.06.2011 (siste termin 31.12.2040)
Fastrente til 01.03.2031

Lånenummer: 14617364 6, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 2.87% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 21.04.2026: 39 072 437
Andel av saldo: 100 611
Første termin/første avdrag: 30.06.2012 (siste termin 31.12.2041)
Fastrente til 01.03.2032

Lånenummer: 90517317704, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 4.86% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 21.04.2026: 52 730 615
Andel av saldo: 135 780
Første termin/første avdrag: 30.07.2018 (siste termin 30.04.2048)
3 mnd NIBOR + margin 1,10 %

Lånenummer: 90517339325, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 21.04.2026: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 21.04.2026: 6 775 290
Andel av saldo: 17 446
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2053)
Flytende rente

Andel fellesformue

10.094,- per tirsdag, 21. april 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet til Åsheim borettslag for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 30 601 215,-

Driftsutgifter til sammen kr. 21 821 938,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 2 232 168,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 1 625 014,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. (-) 48 141 860,-.

Borettslaget har pr. 31.12.2024 kr. 2 984 018,- i disponible midler.

Avviket fra budsjettet årsresultat og faktisk årsresultat kommer i all hovedsak grunnet lavere energikostnader og utgifter knyttet til periodisk vedlikehold.

Negativ egenkapital skyldes at rehabiliteringen som er foretatt er vurdert som vedlikehold. Nedbetaling av lån vil over tid bidra til positiv egenkapital. Boligselskapet har positive disponible midler.

Regnskapet til Servicesentralen Kattem Ust for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 34 087 584,-

Driftsutgifter til sammen kr. 33 017 611,-

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 802 912,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 732 912,-

Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 6 107 056,-

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Meldefrist er satt til 04.04.2026 kl. 12.00. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Det må søkes styret om dyrehold.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring

Polisenummer88362032

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær

614.338,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.457.352,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Aneo (leverandør av ladeboks til elbil) opplyser om et gebyr tilsvarende kr 600,- for overføring av abonnement til ladeboks i garasjeanlegg.

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse**

Det foreligger brukstillatelse for Myrsnipevegen 25-39, datert 02.09.75.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 1. september 1975

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det foreligger ingen tinglyste heftelser eller rettigheter av betydning på andelens grunnboksblad. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/198/108:
02.07.1935 - Dokumentnr: 900413 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannavløp for hovedbruket
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:12

02.07.1935 - Dokumentnr: 900414 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:108
Bestemmelse om vannavløp
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:12 m.fl.

02.07.1935 - Dokumentnr: 900415 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannavløp for hovedbruket
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:13

19.06.2012 - Dokumentnr: 486250 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Med flere bestemmelser

27.03.2017 - Dokumentnr: 265728 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner
Med flere bestemmelser

02.07.1935 - Dokumentnr: 900410 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:176 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:176 Bnr:271
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1935 - Dokumentnr: 900412 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:176 Bnr:11
Bestemmelse om vannavløp
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:12

02.07.1935 - Dokumentnr: 900414 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:108
Bestemmelse om vannavløp
Overført fra: Knr:1601 Gnr:176 Bnr:12 m.fl.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse, felles kjøre- og parkeringsareal og friområde iht. reguleringsplan r1081a. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til "byggesone 3" i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Leiligheten ligger i hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Det gjøres oppmerksom på utbygging av Katteskogen, med planid r20170014.

Det er planlagt utbygging av området øst for veiakse "Katteskogen", hvor det er planlagt boligbebyggelse, barnehage og renovasjonsanlegg.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 1. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

2 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)-----
2 201 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtagelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler 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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Kjerneinformasjon

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Følgende inventar medfølger leiligheten:

- Hvitevarer kjøkken, herunder: Komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.
- Skyvedørsgarderobe, gang.
- Garderobeskap, soverom.
- Oppheng til gardiner, stue.
- Hyllesystem, innvendig bod.
- Hyller, kjellerbod.
- Plejd smartstyring.

Likevel medfølger ikke:

- Skap med speil, gang.
- Speil, yttergang.

Eier

Stian Møkkelgård Fossum

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Meglere vederlag

Det er avtalt fast provisjon tilsvarende kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 11.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 22 358,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
2.5.2026

VEDLEGG

Egenerklæring, Tilstandsrapport, Energiattest, Info fra forretningsfører, Kommunal info & Budgivningsskjema.

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Myrsnipevegen 25D, 7082 KATTEM

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrsnipevegen 25D	Myrsnipevegen 25D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

6 år og 11 mnd.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Fossum, Stian Møkkelgård

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt baderomsplater på vegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Baisisbygg

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Elektrisitet**

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall**
2022
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg og montering av stikkontakter og spottskinne stue.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth Simcon Elektro
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.2.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.2.2 Årstall**
2022
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av ledstripe og speilbelysning bad. Frakobling og tilkobling av stikkontakt til vaskemaskin bad.
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth Simcon Elektro
- 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 10.3.1 Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 10.3.2 Årstall**
2022
- 10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg og montering av stikkontakter soverom.
- 10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?**
Haneseth Simcon Elektro

Side 3

**10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?** Ja Nei**10.4.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 Årstall

2022

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av Plejd lys-styring på stue, kjøkken, bad og entré.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth Simcon Elektro

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**10.5.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 Årstall

2019

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært**10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rehabilitering sikringsskap. (Gjort av tidligere eier)

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aalmo AS

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekasje på avlop kjøkken.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2025

Side 4



13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet rør gjennom borettslaget og forsikring. Dokumentasjon er tilgjengelig hos service sentralen på Kattem.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Aqua

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av fellesanlegget til ventilasjon. Dokumentasjon i regi av borettslaget.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I regi borettslaget

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 34893529

Egenerklæringskjema

Name: **Stian Møkkelgård Fossum** Date: **2026-04-21**

Identification

 Stian Møkkelgård Fossum



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

Myrsnipevegen 25D 7082 KATTEM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
 Byggeår: 1975
 BRA: 59 m²
 BRA-i: 56 m²
 Rapportdato: 23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)

Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 198 BNR: 108

Gjermund Ekren
Takst-forum Trøndelag AS

ge@tft.no
47294356

Myrsnipevegen 25D
7082 Kattem

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 hvidevarer, 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/41844>

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.
Vannbåren varme	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, over halvparten av forventet brukstid har passert.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2026

Rapportdato
23.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Stian Møkelgård Fossum Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Gjermund Ekren Telefon: 47294356
Firma: Takst-forum Trøndelag AS Epost: ge@tft.no
Tittel: Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring: Frende



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Myrsnipevegen 25D, 7082 Kattem
Kommunen: 5001 Gårdsnr: 198 Bruksnr: 108 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1975 - Årstall hentet fra matrikkelrapport med beskrivelse - Tatt i bruk.
Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet på ett plan som ligger i 1. etasje i boligblokk. Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig kledd med liggende panel og forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er av betong og det er vinduer med 3-lags glass.

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)
1. etasje	56	56 Romfordeling: Entre, bod, soverom, gang, bad, stue og kjøkken.	0	0	15
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	59	56	3	0	15

Kommentar til arealberegning

3 m² bra-e i kjelleretasje er bod påvist av selger som disponeres av gjeldende boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med 2-lags glass. Slett ytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datomerket 2010. Terrassedør er datomerket 1997.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Tilstandsgrad settes med bakgrunn i at det med bruk av nivåeringslaser ble registrert lokalt avvik som er mindre enn 10mm og totalt avvik mindre enn 15mm. Kontrollen gjennomføres på relevante rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter med integrert oppvaskmaskin.	
Kjøkkenet fremstår i bruksmessig god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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
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?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

Felles stoppekran er plassert i kjeller og er ikke funksjonstestet fordi dette innebærer å stenge vannet til flere boenheter samtidig.

Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i at vannledninger har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader/lekkasjer vil være større tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannledninger. Det anbefales i den sammenheng at det undersøkes om muligheten for etablering av egen stoppekran til boenheten. Som et forebyggende tiltak anbefales det jevnlig tilsyn.

6.8 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
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ukjent
Selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeider som er utført når han har eid leiligheten. Utover dette er det ikke fremlagt dokumentasjon.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk
Dette er en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. En bygningsakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre en slik kontroll.
Vurderingene i denne rapporten er basert på den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger opp til. EI-anlegget kan derfor ha feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik undersøkelse.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
Varmeanlegg som forsyner leilighet og radiatorer med varmtvann. Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.	
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder, over halvparten av forventet brukstid har passert.	
Ingen umiddelbare tiltak anbefales siden anlegget fungerer i dag, men skader kan oppstå på eldre anlegg og det anbefales å kontakte fagpersonell ved behov.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Selger opplyser at ventileringen av leiligheten fungerer som tiltenkt, og fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.	

6.11 Våtrom: Bad

Overflate
Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble montert nye våtromsplater i 2022 og det ble da også satt inn nytt servantskap og dusjkabinett.	
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
Overflater fremstår uten vesentlige tegn til skade.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Dette sparer rommets overflater for belastning av fritt vann.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr		TG-1
Rommets innredning fremstår uten vesentlig tegn til skade.		
Ventilasjon		
Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon		TG-1
Det er etablert mekanisk avtrekk som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.		
Fuktmåling		
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei	
Oppsummering av fukt		TG-0
Vegger tilstøtende badet er kompakte trevegger og det er dermed ikke mulig å utføre en hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på rommets overflater, uten å påvise unormale forhold.		
Dokumentasjon		
Fremlagt dokumentasjon	Nei	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Energiattest

Adresse Myrsnipevegen 25D, 7082 KATTEM			
Dato for energimerking 22.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-285600		
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 182475831		
Gårdsnummer 198	Bruksnummer 108		
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101		

Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1975	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 56,0 m²	Oppvarmet bruksareal 56,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
148,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
157,23 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
16 492 kWh

Åsheim Borettslag - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	12 382 092	23 165 832	12 381 476	13 881 476
	12 101 724	0	12 101 586	11 902 866
	27 200	25 300	32 700	32 700
	19 495	22 612	19 495	19 495
	1 876 176	1 734 372	1 876 176	1 983 800
	3 787 152	3 754 812	3 786 550	3 766 580
1	407 376	78 841	76 000	59 200
	30 601 215	28 781 769	30 273 983	31 646 117
Driftskostnader				
	-59 361	-57 246	-59 100	-59 100
2	-325 000	-310 000	-325 000	-325 000
	-519 862	-514 329	-506 627	-536 395
	-308 702	-300 587	-308 700	-318 900
	-125 676	-121 431	-124 650	-128 700
3	-52 126	-26 914	-19 000	-30 000
	-121 550	-111 900	-121 225	-130 900
4	-437 539	-325 963	-403 000	-448 000
	-4 306 402	-3 935 862	-4 880 800	-4 690 544
	-268 858	-288 790	-303 200	-261 600
5	-889 127	-1 579 041	-1 000 000	-1 000 000
6	-2 742 542	-5 210 651	-3 350 000	-5 661 200
	-1 889 301	-1 746 129	-1 876 176	-1 983 800
	-1 657 720	-1 446 107	-1 585 500	-1 902 600
	-2 983 555	-1 645 110	-2 030 000	-2 847 600
	-1 218 878	-1 195 880	-1 255 700	-1 279 800
	-3 750 348	-4 530 771	-4 428 750	-4 418 880
7	-165 390	-120 514	-94 000	-106 000
	-21 821 938	-23 467 225	-22 671 428	-26 129 019
	DRIFTSRESULTAT	5 314 544	7 602 555	5 517 098
Finansinntekter og kostnader				
	324 482	303 238	219 000	304 000
	-6 871 590	-6 328 038	-7 214 401	-6 698 359
	-6 547 108	-6 024 800	-6 995 401	-6 394 359
	Resultat før skattekostnad	-710 256	607 154	-877 261
	2 232 168	-710 256	607 154	-877 261
	2 232 168	-710 256	607 154	-877 261
	ÅRSRESULTAT	-710 256	607 154	-877 261
	2 232 168	-710 256	607 154	-877 261
	0	-710 256	0	0
	2 232 168	0	0	0

Org.nr: 948 721 058 - 45

Åsheim Borettslag - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
13	30 300	30 300
Opptjent egenkapital		
13	-48 203 907	-50 436 076
	-48 173 607	-50 405 776
GJELD		
Langsiktig gjeld		
	148 969 919	153 855 883
14, 15	1 754 241	2 175 523
11, 14	13 417 700	13 417 700
14, 16	13 417 700	13 417 700
	164 141 860	169 449 106
Kortsiktig gjeld		
	2 495 489	2 920 749
	192	191
	394 422	327 270
	1 364	1 364
	524 331	618 015
	44 102	60 160
11	2 307 982	1 698 708
	5 767 883	5 626 458
	Sum gjeld	169 909 743
	121 736 136	124 669 788
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	124 669 788
14	162 387 619	167 273 583

Sted: _____, dato: _____

Johan Henry Eide
LederKim Sterten
StyremedlemHelene Linmo
StyremedlemTom Aune
StyremedlemTone Frandsen Jevnaker
Styremedlem

Org.nr: 948 721 058 - 45

REGLER FOR RO OG ORDEN I ÅSHEIM BORETTSLAG

Endret siste gang på generalforsamling 25.04.2023.

VELKOMMEN!

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

ANSVAR – OMFANG

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

Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

FELLESANLEGG

Lekeplasser

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne, unødvendige utgifter.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Dyrehold

Eiere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område. Forbud mot enkelte typer husdyr må respekteres.

Vedr. kattehold:

Søknader om kattehold gjelder kun for innekatter som skal være merket med ID/reg.nr. Katten skal alltid være i bånd innenfor borettslagets område.

Vedr. hundehold:

Hundeeier plikter å sørge for at fellesareal og lekeplassen ikke blir ødelagt eller tilgriset. Hunden skal alltid være i bånd innenfor borettslagets område.

Søknadsskjema for dyrehold fås ved henvendelse til styret. For øvrig må alt dyrehold søkes om skriftlig til styret for registrering.

Vedtekter

for Åsheim Borettslag org nr. 948 721 058 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.02.1973,
sist endret 17.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) 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 følgende rekkefølge:

1. Andelseierne i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseiere 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 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 første innflytting i borettslaget, med sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 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. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

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

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

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten, kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kreves at andelseier dekker egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varme- og ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som er i boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

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

5-4 Forsikring av biler i fellesgarasjene

Alle motorkjøretøy som parkeres i fellesgarasje skal ha ansvarsforsikring. Gjelder også for uregistrerte motorkjøretøy.

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 enhver 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 besluttes 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 tre 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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

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

Servicesentralen Kattem Ust SA - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	108 480	108 480	108 500	108 500
Utleieinntekter				
Salgsinntekter	391 528	772 314	565 000	385 000
Tilskudd Sameiere	19 670 174	17 977 638	22 293 980	21 424 795
Brensel Sameiere	13 917 401	16 697 232	16 874 121	16 785 114
Andre driftsinntekter	0	1 254 000	0	0
Sum driftsinntekter	34 087 584	36 809 664	39 841 601	38 703 409
Driftskostnader				
Varekjøp for videre salg	-329 483	-903 116	-660 000	-508 000
Personalkostnader	1 -13 813 148	-13 887 881	-17 044 353	-15 936 377
Styrehonorar	-348 650	-290 518	-290 000	-348 650
Avskrivninger	-2 718 937	-2 209 290	-2 334 562	-2 316 000
Forretningsførerhonorar	-188 407	-181 703	-188 407	-194 624
Eksterne honorar	2 -313 055	-144 833	-105 790	-103 530
Drifts- og serviceavtaler	3 -54 686	-64 191	-51 975	-57 424
Renholdstjenester	-191 482	-210 221	-205 443	-223 070
Løpende vedlikehold	4 -822 683	-842 371	-1 000 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	5 -29 027	-503 550	-400 000	-400 000
Elektroniske fellesavtaler	-14 238	-13 369	-15 200	-15 107
Forsikring	-254 288	-222 755	-232 716	-372 486
Kommunale tjenester og renovasjon	-176 103	-149 188	-23 123	-175 034
Eiendomsavgifter	-60 515	-59 258	-62 221	-63 500
Energi, felles	-11 910 965	-14 922 581	-14 605 945	-14 549 679
Andre driftsutgifter	6 -1 791 944	-1 800 495	-2 007 736	-2 100 960
Sum driftskostnader	-33 017 611	-36 405 320	-39 227 471	-38 364 441
DRIFTSRESULTAT	1 069 972	404 344	614 130	338 968
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	354 143	335 261	190 000	220 000
Finanskostnader	-621 203	-573 668	-734 130	-488 968
Netto finansposter	-267 060	-238 407	-544 130	-268 968
Resultat før skattekostnad	802 912	165 937	70 000	70 000
Skattekostnad	7 -802 912	-165 937	-70 000	-70 000
ÅRSRESULTAT	11 0	0	0	0

Org.nr: 870 960 182 - 800

Side 3 av 17

Servicesentralen Kattem Ust SA - Balanse 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	11 4 637 931	4 637 931
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 1 469 125	1 469 125
Sum egenkapital	6 107 056	6 107 056
GJELD		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	13 8 012 773	9 937 044
Sum langsiktig gjeld	8 012 773	9 937 044
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 365 311	1 564 906
Betalbar skatt	7 374 781	129 431
Skyldig off. myndigheter	927 834	1 092 607
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	1 091 015	1 103 281
Påløpte renter	34 627	43 745
Påløpte kostnader	1 277 656	2 984 307
Annen kortsiktig gjeld	5 470 841	1 268 994
Sum kortsiktig gjeld	10 542 065	8 187 270
Sum gjeld	18 554 838	18 124 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	24 661 893	24 231 370
Pantstillelser	12 8 012 773	9 937 044

Sted: Kattem, dato: 24.4.2025


 Christian Langberg
 Leder


 Tom Aune
 Styremedlem


 Magnus Øyløkken
 Styremedlem


 Tom Fossum
 Daglig Leder


 Christian Krokøy
 Styremedlem


 Jon-Tore Dombu
 Styremedlem


 Grethe Jenssen
 Styremedlem


 Atle Millett
 Styremedlem

Org.nr: 870 960 182 - 800

Side 5 av 17

VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA

§ 1

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

§ 2

Det skal ikke betales andelsinnskudd.

§ 3

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

§ 4

Forretningskontoret skal være i Trondheim.

§ 5

Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.

§ 6

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

Styret velger selv leder og nestleder.

Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

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

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

Foretakets personale ansettes av styret.

2

§ 7

Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.

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

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

§ 8

Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.

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

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

Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

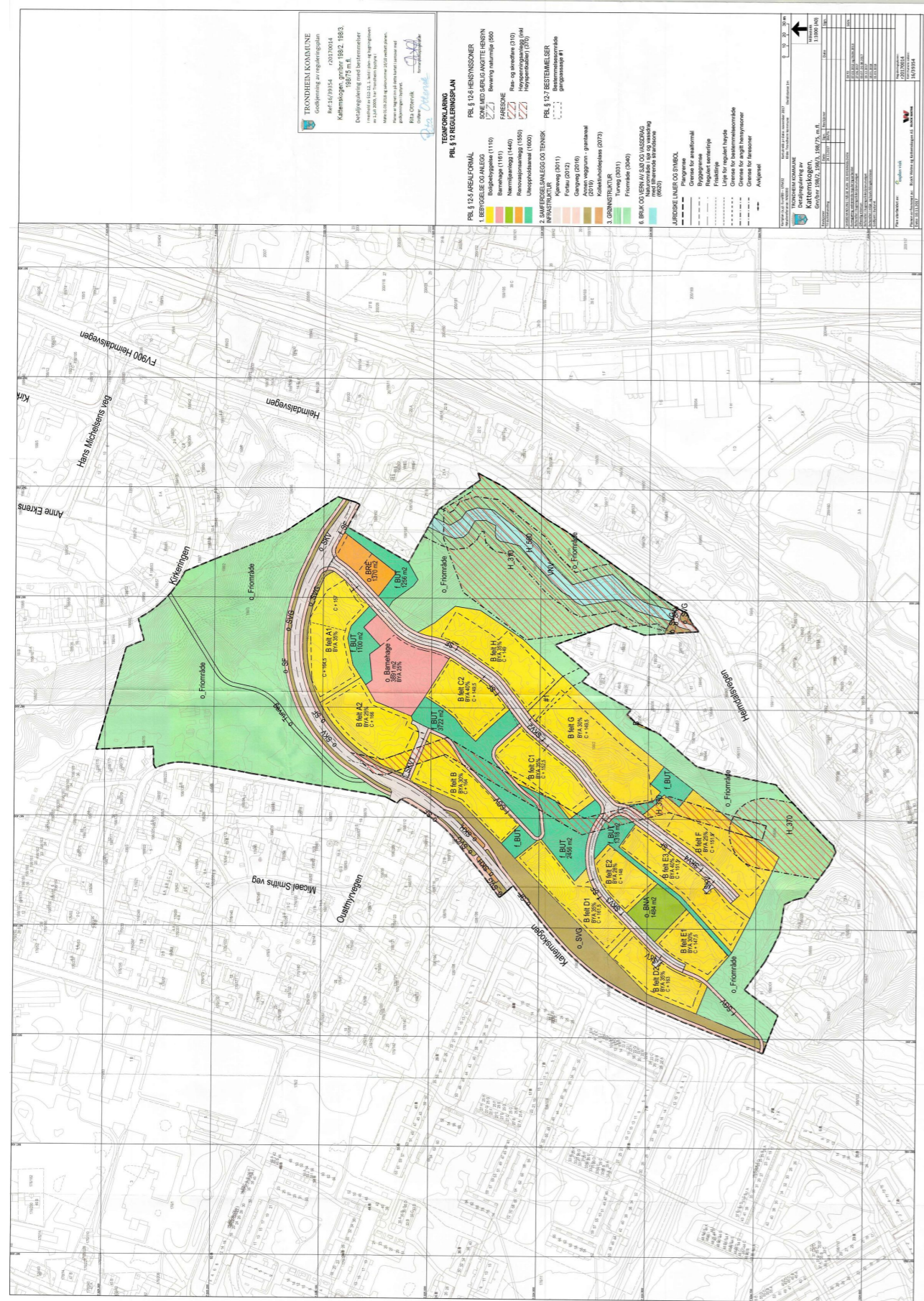
§ 9

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

§ 10

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

Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring







Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Tidlig ute

Er du på boligjakt? Nå kan du forberede deg til salget av din nåværende bolig, selv om du ikke vet nøyaktig når det blir. Kort fortalt, mindre stress og mer fleksibilitet på dine premisser.



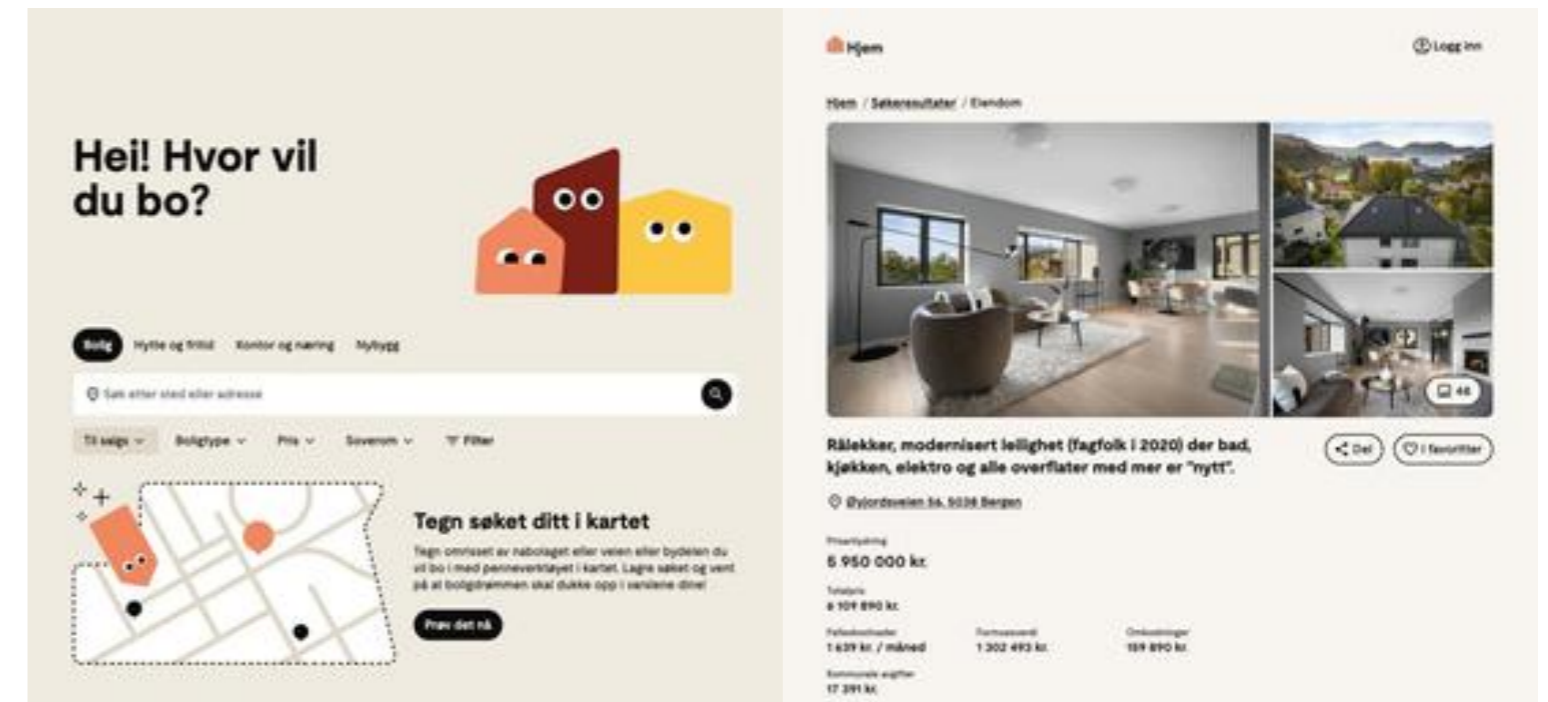
Oscar T Kirkevollen
Eiendomsmegler MNEF
T: 41 60 20 95 / E: ok@proaktiv.no

-  Proaktiv – Tidlig ute kan gi deg en raskere salgsprosess og du får fordelene av å kjøpe og selge i samme marked.
-  Svært dyr mellomfinansieringsperiode vil forkortes.
-  Du får tilgang til en dedikert eiendomsmegler som veileder deg trygt gjennom hele salgsprosessen og gir deg gode råd på et tidlig stadie.
-  Du får tilgang til boligselgerforsikring fra Gjensidige med tjenesten Gjensidige Maksimer, et nettverk med dyktige kvalitetssikrede håndverkere som kan fikse alt fra utbedring av fukt, til maling av stuen.
-  Grunnet bedre tid til forberedelser og mulighet for å hente inn takstmann og stylist tidlig, øker du sjansen for å få en høyere pris på din bolig. Dette gjelder både i forbindelse med evt. oppussing samt styling.
-  Det er ingen frist for når boligen må selges, alt skjer i ditt tempo.



Det koster ikke noe ekstra å være tidlig ute, men det blir fort dyrt å være ute i siste liten.

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom. Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Myrsnipevegen 25D, 7082 KATTEM. Gnr. 198, bnr. 108, i Trondheim kommune, oppdragsnr.: 1320260165
Megler: Oscar Kirkevollen, mobil: 41602095, e-post: ok@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



proaktiv.no



Oscar Kirkevollen

Eiendomsmegler MNEF

416 02 095

ok@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no