

PROAKTIV

Oppgradert 4-roms i ettertraktet sameie

Stor innglasset balkong. God
takhøyde. Fast p-plass i kjeller.

JØRGEN HEGSTADS VEG 2B



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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 177, bnr. 694, snr. 22 i Boligsameiet Lund Østre

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 126.940,-

Andel fellesgjeld: 2.165,-

Totalpris: 4.629.105,-

Kommunale avgifter: 16.800,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2007

Rom/soverom: 4/3

BRA: 103 m²

BRA-i: 80 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen har fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller, det er også innendørs og utendørs gjesteparkering i sameiet.

Tomt: 3942 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.339,-

Felleskostnader inkl.:
Felleskostnader brøkfordelt: kr 2 412,-
Forretningsførerhonorar: kr 225,-
Kommunikasjonspakke: kr 504,-
Renter: kr 13,-
Avdrag: kr 155,-

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	20	38
Intervju med selger	Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Planskisse
40	46	47	52
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport
63	69	79	86
Energiattest	Sameiet	Økonomi	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

“Is si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. Bipis volore pro mos evero est.”

“As si abo. Ut que officim derum ipis volore pro mos evero est, incil eatiost, sa consectem. liqui nobitiundae suntiis sani andit donis senis moluptae pra denihit ut con consequiat Apic totatis molore nat de incte voluptatque voluptur? Ersped mos exceaqui consere laut ressequam dem et aut.Et inisque pla iur alitatas rerrumqui”.

Navn Navnesen

”

"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."



Sebastian Duun
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 98 08 77 71
E-post: sebastian@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon: 73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

DIN MEGLER

Sebastian har en bachelorgrad i eiendomsmegling, jus og økonomi fra Handelshøyskolen BI Trondheim. Han har jobbet i Proaktiv siden 2023 og har tidligere erfaring fra flere år innenfor salg og kundebehandling.

Som megler er han opptatt av å ha en god boligsalgsprosess fra start til slutt, med høy innsats og tett kundeoppfølging for å sikre det beste sluttresultatet.

Med Sebastian som megler får man en grundig og engasjert støttespiller gjennom hele salgsprosessen. Skreddersydd markedsføring og tett oppfølging sørger for at ingenting blir overlatt til tilfeldighetene, slik at du skal oppnå den beste salgsprisen.

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Min jobb er å ivareta kundene og gi de tillitsfulle råd og en trygg prosess ved salget av boligen. Ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Strategien skal skreddersys for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente.

Sebastian Duun

Eiendomsmeglerfullmektig
Sebastian Duun

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



PROAKTIV TRONDHEIM

Beliggenhet

I 2015 flyttet vi inn i splitter nye lokaler på Solsiden. Kontoret ligger i toppetasjen av Bassengbakken 4. Solsiden er Trondheims svar på Aker brygge, med en bred mix av restauranter, shopping, konsertscener, hoteller og båtplasser. Dette er et område under sterk vekst og utvikling, med nye boliger, arbeidsplasser og butikker.

Trondheim Sentrum

Bassengbakken 4, Trondheim

Tlf.: +47 73 99 22 55

E-post:

trondheim.sentrum@proaktiv.no

Høyt motiverte meglere med lang fartstid og god lokalkunnskap er klare til å presentere din bolig på best mulig måte. Mål: Rett eiendom til rett kjøper.

Vi etablerte vår eiendomsmegler-virksomhet i Trondheim i 2001 og har siden den tid hatt gleden av å hjelpe tusenvis av kjøpere med å finne sin drømmebolig. Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne først var med å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bankstrategi og dermed hadde et rent fokus på den kvalitative delen av meglingen, som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vårt fokus er kvalitet i alle ledd. Kvalitet fremfor kvantitet. Trygt og effektivt salg til best mulig pris er vår ambisjon i hvert eneste boligsalg. Flinker mennesker med det beste materiellet, de beste metodene og den riktige motivasjonen, skaper alltid det beste resultatet for kundene. Vi har mange års erfaring i bransjen, og har gjennom disse årene opparbeidet oss en sterk posisjon og en kundeleveranse vi er stolte av. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at du også skal bli fornøyd. Mer informasjon om våre meglere og øvrige eiendommer finner du på www.proaktiv.no



LUNDÅSEN

Kommune: Trondheim / Område: Trondheim syd

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

Kort vei til nærbutikker og utsalgssteder
Heimdal sentrum ligger ca. 4-5 min. kjøring fra boligen og har det aller meste av fasiliteter du trenger i det daglige. Her finner du flere dagligvarebutikker, vinmonopol, kafeer, restauranter, banktjenester, apotek, klesbutikker og bensinstasjon. På Heimdal finner du også helsetjenester som tannlege, lege, helsestasjon, optiker og fysioterapeut.

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

Hverdagshandelen kan også gjøres til fots eller med sykkel - Coop Extra ligger kun ca. 10 minutters gange unna i Ringvålvegen. Her finner du også Verona Pizzeria.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lundåsen Linje 46, 52, 53, 109	1 min 0 km
🚶	Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	20 min 1.7 km
🚶	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min 14.3 km
✈️	Trondheim Værnes	38 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Ringvålveien	9 min
Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	13 min 1.1 km

VARER/TJENESTER

🏪 City Syd	8 min
🏪 Boots apotek Heimdal	18 min

SPORT

⚽ Lundåsen Ballspill	6 min 0.5 km
⚽ Åsheim idretts plass Aktivitetshall, ballspill, fotball	11 min 0.9 km
🏊 Feel24 Heimdal	17 min
🏊 EasyFit Heimdal	17 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Fantastiske Bymarka som nær nabo
For den som er glad i natur og friluft, er Bymarka med flotte helårs turmuligheter et utmerket alternativ like i nærheten. Bymarka har ca. 300 km med stier, 120 km maskinpreparerte skiløyper og 6 lysløyper på til sammen 53 km. Løyper og stier er av varierende standard, og burde tilfredsstille de fleste behov fra sykling, trimturer, barnevogntrilling, skiturer m.m.



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



Kort vei er det også til Saupstad Skistadion med bl.a. rulleskiløype.

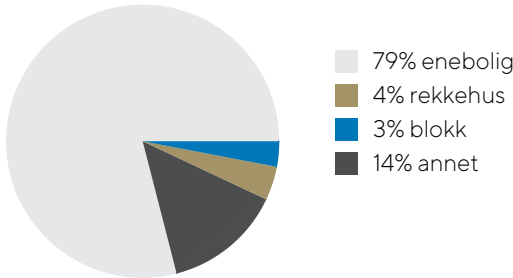
Bussholdeplass like ved
Det er meget god offentlig kommunikasjon i nærområdet med hyppige bussavganger til Trondheim sentrum og omegn. Nærmeste holdeplass "Lundåsen" ligger rett ved boligen. Herfra går buss nr. 46 mot bl.a. Torgårdsletta via Heimdal. Det tar ca. 7-8 min å gå til metroholdebussplassen "Østre Lund", hvorfra både linje 1 og linje 2 har hyppige avganger mot Trondheim sentrum og omegn. For mer informasjon om rutetider, se <https://www.atb.no>.

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



Sport og idrett
Heimdal har et godt utvalg av forskjellige idrettsaktiviteter for alle aldersgrupper og for enhver smak. Det tilbys mange og varierte aktiviteter både sommer og vinter, som f.eks. fotball, håndball, ski, skiskyting, innebandy, friidrett, klatring mm.

BOLIGMASSE



Heimdal kan også tilby flere forskjellige treningssenter, blant annet Heimdalshallen treningssenter, Easyfit, 3T Saupstad og 3T med svømmehall på Rosten.

Skoler og barnehager
Boligens skolekrets er Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole og det er gang/sykkelveg helt frem til skolene. I nærområdet finnes det også et rikelig utvalg av barnehager innen kort avstand. For mer informasjon se Trondheim kommune sine nettsider.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

SKOLER

Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Kattem skole (1-7 kl.) 383 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	4 min 2.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 3.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	10 min 4.5 km

BARNEHAGER

Lundåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Lund barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km
Torvsletta barnehage (1-3 år) 47 barn	11 min 0.9 km

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger og noe lavblokkbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен 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 Jørgen Hegstads veg 2B

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgeren. I intervjuet har hun besvart en rekke spørsmål du som interessant 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: **Marthe Gilde Remman**

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte den i september 2018 med overtakelse i januar 2019.

Hva var avgjørende ved kjøp av nettopp denne boligen?

At det var en stor romslig leilighet med 3 soverom, parkeringskjeller og nære buss og skole. Det var også flott å kunne bo bare 50 meter fra nyoppkjørte skiløyper og marka.

Hvorfor skal du selge?

Jeg har kjøpt meg hus.

Hva liker du best ved boligen?

Beliggenheten med nærheten til skole, marka og metrobuss, den store innglasserte balkongen og muligheten for å kunne fyre opp i peisen. Det har også vært gunstig å ha en stor bod i kjelleren.



Er det noe du ikke er fornøyd med eller savner ved boligen?

Nei ikke som jeg kommer på.

Hva har du likt best med området?

Det rolige nærområdet og den gode beliggenheten i forhold til marka, skole og Heimdal sentrum.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Det er godt med snø om vinteren så man kan ta på seg skiene omtrent ved døren og gå rett ut i skiløypene. Om vinteren er det også veldig godt med peis i stuen. På sommerstid er det solrikt, og den innglasserte balkong gjør at sommeren varer enda lengre.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, varm og innholdsrik!

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.

VELKOMMEN TIL JØRGEN HEGSTADS VEG 2B

Vi starter utendørs – Boligen har en stor innglasset balkong på 18 kvm som kan benyttes hele året. Balkongen er vestvendt som gir gode solforhold. Sameiets tomt er fint opparbeidet med grøntarealer og lekeplass.

Parkering

Seksjonen har fast parkeringsplass i felles parkeringskjeller, det er også innendørs og utendørs gjesteparkering i sameiet.

Tomtestørrelse

3 942 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne stier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Boligen er oppført på støpt plate på mark.
Veggkonstruksjonen er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og er tekket med papp.
Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Jan Arve Ræder (befaringsdato: 8. september 2026)







VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Sebastian Duun har gleden av å ønske velkommen til Jørgen Hegstads veg 2B! Denne flotte 4-roms leiligheten ligger i første etasje i et attraktivt sameie på Lundåsen. Leiligheten er fint oppgradert de siste årene, og fremstår som svært moderne. Boligen byr på blant annet god takhøyde, godt naturlig lysinnslipp, stor innglasset balkong og mye oppbevaringsplass. Her bor man i rolige og barnevennlige omgivelser, med kort vei til dagligvarebutikk, kollektivtransport, skole og barnehage.

Velkommen inn!

Leiligheten har enkel adkomst fra bakkeplan. Inn inngangsdøren blir man møtt av en flislagt entré med behagelig gulvvarme. Her har man plass til ønsket oppbevaringsmøblement for sko og yttertøy. Beveger man seg innover i leiligheten ankommer man en åpen stue- og kjøkkenløsning på 31,5 kvm. Her kan man enkelt møblere etter eget ønske med blant annet sofagruppe og tilhørende mediemøblement og egen spisesone. Leiligheten fikk nytt gulv i 2021 som gir boligen et moderne stiluttrykk. Det er også vedovn på stuen som sørger for ekstra kos og varme på mørke vinterkvelder.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020/21 med nylakkerte fronter og nye hvitevarer. Det ble også byttet oppvaskkum og kjøkkenkran i 2025. Kjøkkeninnredningen har svært god oppbevaringsplass med doble overskap, samt skuffer og underskap.

Fra kjøkkenet har man stor skyvedør som går ut til balkongen. Her har man et stort ekstra areal på 18 kvm som kan brukes hele året. Balkongen vender mot vest og har gode solforhold.

Det er etablert et ekstra soverom på stuen på 7 kvm. Lettveggene til dette soverommet er ikke festet i gulvet slik at det enkelt kan fjernes om ønskelig om man ønsker større stueareal. Soverom nummer to er også av samme størrelse. Her har man plass til seng og skrivepult, samt gode muligheter for diverse oppbevaringsløsninger i høyden. Hovedsoverommet på 12 kvm har god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord, samt ønsket garderobeløsning. I tilknytning til hovedsoverommet har man også en innvendig bod/walk-in på 4,5 kvm.

Badet på 5,5 kvm er flislagt på gulv og vegger og ble oppgradert i 2024 med ny innredning, servantkran og dusjkran. Det ble også satt inn nye dusjdører i 2020.

Leiligheten disponerer egen parkeringsplass og ekstern bod i kjeller. Sameiet har også flere inn- og utvendige gjesteplasser. Sameiets tomt er fint opparbeidet med interne stier, grøntområde og lekeplass.



**Areal**

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

1. etasje
BRA-i: 80 kvm
BRA-b: 18 kvm
Total BRA: 98 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod i kjeller har adkomst via fellesareal.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det at boligen har fått følgende tilstandsgrader:

TG0: 0 punkter
TG1: 11 punkter
TG2: 4 punkter
TG3: 0 punkter
TGIU: 0 punkter

Takstmannen har vurdert følgende punkter til TG2:

- Våtrom (overflater): Riss/sprekker i flis.
- Våtrom (fallforhold): Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.
- Våtrom (membran): Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon.
- Våtrom (sanitærutstyr): Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget systerne. Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget systerne.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder.



Oppvarming

- Elektrisk
- Ved
- Balansert ventilasjon

Felles oppvarming av varmtvann avregnes ca. to ganger per år.

Info strømforbruk

Årlig forbruk: 6 903 kWh
Årlig kostnad: ca. kr 11 000,-

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømtøtteordningen Norgespris.

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 riktige. 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.

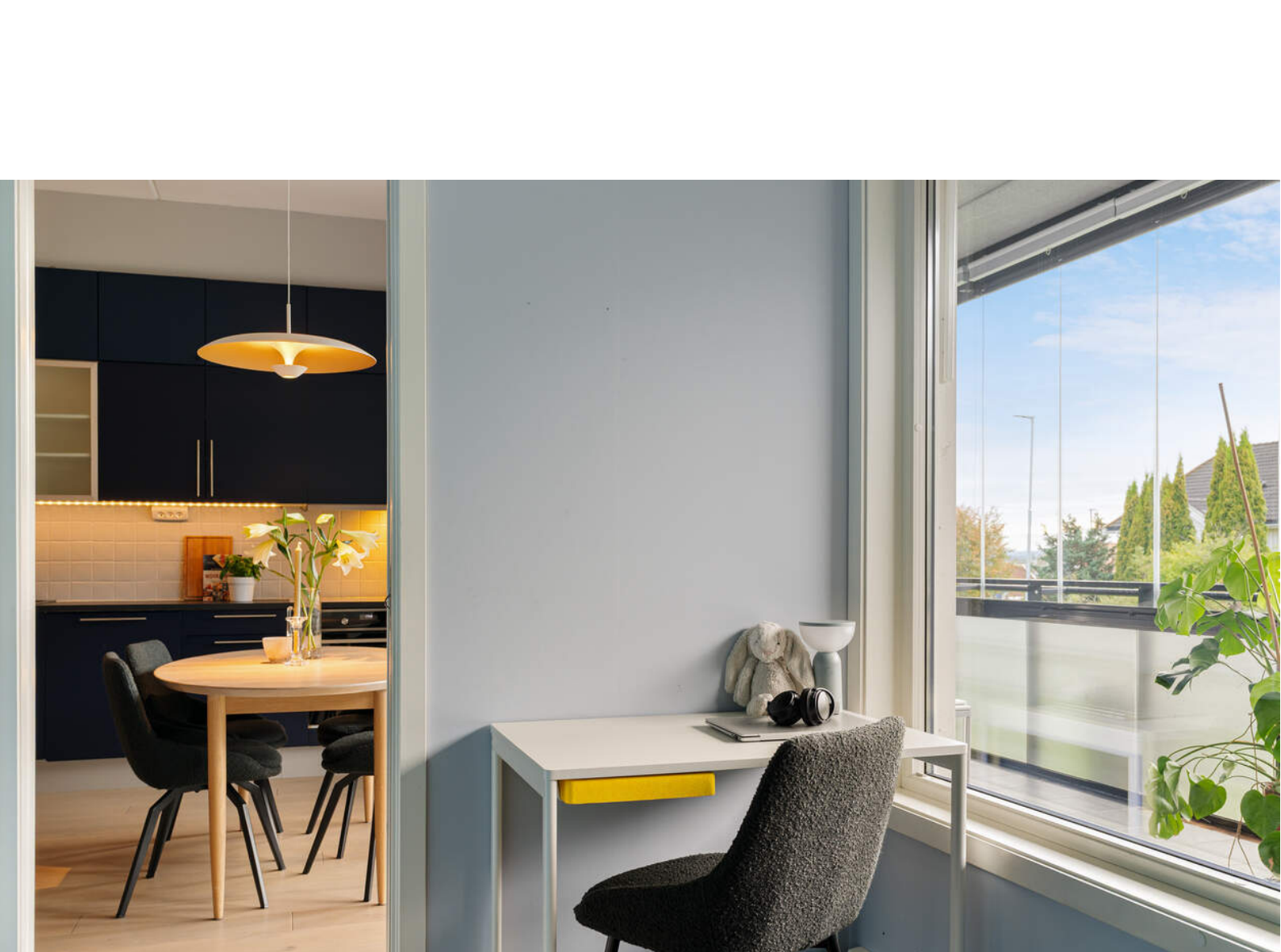
Modernisering og påkostninger

- Lagt fliser og varmekabler i yttergang (2019)
- Nye dusjvegger (2020)
- Nytt kjøleskap og platetopp (2020)
- Nytt gulv på stue, soverom ved kjøkken, kjøkken, gang og ett soverom (2021)
- Lakkert opp kjøkkenfronter og satt inn ekstra overskap (2021)
- Ny komfyr (2021)
- Ny baderomsinnredning med ny servantkran og dusjkran (2024)
- Nye downlights i gang, stue og bad (2024)
- Ny kjøkkenkran og oppvaskkum (2025)
- Hengt opp ekstra skap på alle soverom (2025)









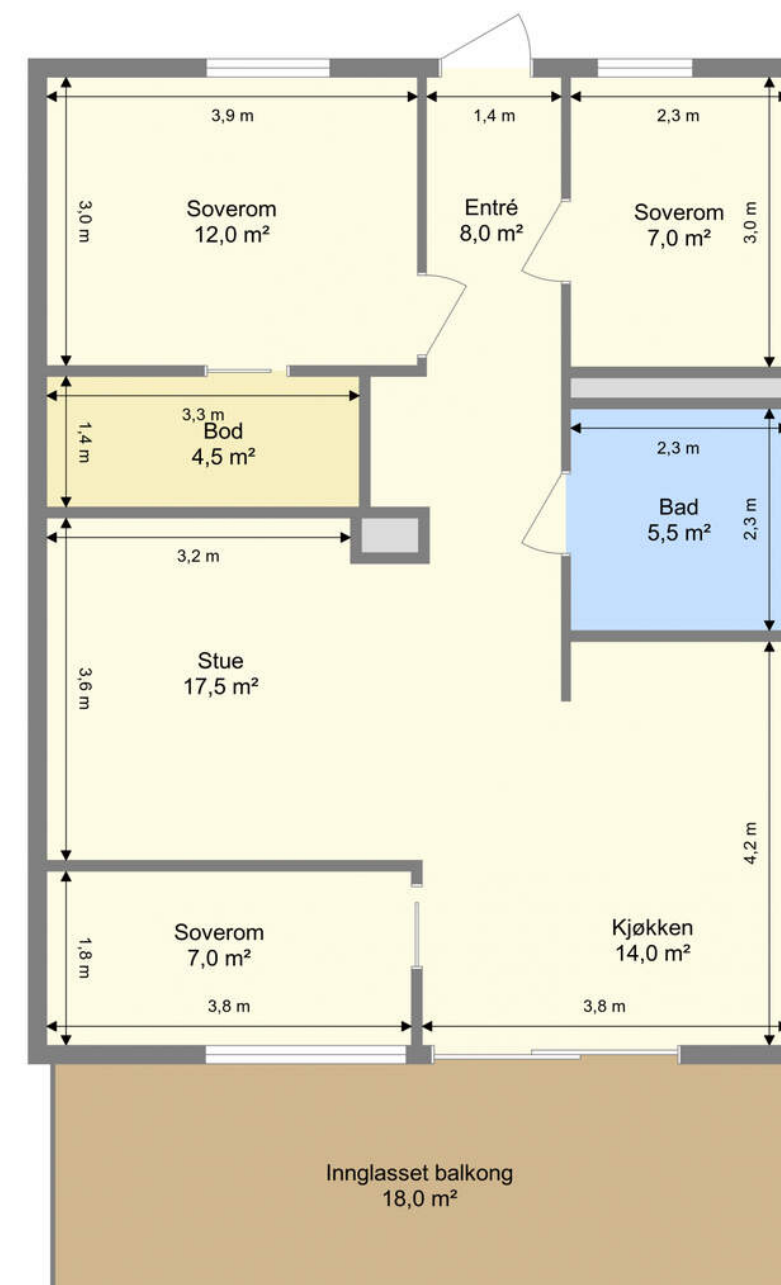






PLANSKISSE

Jørgen Hegstads veg 2B 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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 942 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne stier, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Om sameiet

Sameiet består av 26 boligseksjoner med felles parkeringskjeller og felles uteområder.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Felleskostnader pr. mnd

3.339,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader brøkdelt: kr 2 412,-
Forretningsførerhonorar: kr 225,-
Kommunikasjonspakke: kr 504,-
Renter: kr 13,-
Avdrag: kr 155,-

Andel fellesgjeld

2.165,- per onsdag, 31. desember 2025

Andel fellesformue

29.497,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter: kr 980 182,-
Driftskostnader: kr 1 018 470,-.
Driftsresultat: kr -38 288,-
Årsresultat: kr 0,-
Egenkapital pr. 31.12.2025: kr 271 011,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Nærmere bestemmelser for dyrehold finner man i sameiets husordensregler vedlagt salgsoppgaven.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer86356568

Formuesverdi primær

856.046,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.424.185,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

Selger opplyser at kommunale avgifter er ca. 16.800,- siste 12 mnd.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Kjerneinformasjon

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 utover de månedlige felleskostnadene: Strøm, innboforsikring og kommunale avgifter.

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

Diverse

Det er avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk av boligen da er etablert soverom på deler av opprinnelig stue. Tiltaket regnes ikke som søknadspliktig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 27.06.2007.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutt følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Seksjonering der denne seksjonen med seksjonsnummer 22 har en eierbrøk på 80/1684. Dette omfatter leilighet med innglasset balkong, med bod i kjeller tilleggsareal, datert 08.05.2007 med dagboknr. 381665.

Kopi kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger innenfor byggesone 3 i kommuneplanens arealdel, i område avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen er videre regulert av reguleringsplan r0220k, datert 21.06.2005, til boligformål. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Legalpant

Sameiet har lovbestemt første prioritets pant i seksjonen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker sameiets krav på felleskostnader samt andre krav sameiet måtte få mot seksjonseieren.

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 kjøpere 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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

2 165,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 502 165,00 (Kontraktsum totalt)

2 165,00 (Andel av fellesgjeld)

4 502 165,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

112 550,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 640,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

126 940,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 615 805,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 629 105,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i 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-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon 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 overtakelse 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte 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.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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 egenerklæringsskjema 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Lampe på kjøkken og hyller i bod medfølger ikke.

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.

Eier

Marthe Gilde Remman

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 500 (beregnet av prisantydning, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning pr. stk. kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 61 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 3 365,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 10 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Salgsgaranti (ordinærpris: kr 10 000,-) kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 29 077.

Totale kostnader kr. 90 517.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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 - markedsplasser 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.

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>

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 oppgjøret. 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.

Ansvarlig megler

Tore Resell

Dato salgsoppgave
16.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jørgen Hegstads veg 2B

Postadresse

Jørgen Hegstads veg 2B

Enhetsnummer

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?

20.9.2018

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.

7år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Byggmesterforsikring AS-1G

Informasjon om selger

Selger

Remman, Marthe Gilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



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

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 søknadspliktige 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 sjenanse 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

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 36916640

Jørgen Hegstads veg 2B

7089 HEIMDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Leilighet

Byggeår:

2007

BRA:

103 m²

BRA-i:

80 m²

Rapportdato:

11.9.2026 (Gyldig til 11.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

0



Supertakst

GNR: 177 BNR: 694 SNR: 22

Jan Arve Ræder
Takst-Forum Trøndelag AS

jan@tft.no
40004461

Jørgen Hegstads veg 2B
7089 Heimdal

52

JØRGEN HEGSTADS VEG 2B

Vedlegg

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.

Supertakst

Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 Heimdal

2 av 11

PROAKTIV.NO

53

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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 TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
-------------	-------------------

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom - Overflater	- riss/sprekker i flis (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterne (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er etablert soverom i boligen som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Forholdet krever ingen handling.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.9.2026	11.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Marthe Gilde Remman	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	---------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Jan Arve Ræder	Telefon:	40004461
Firma:	Takst-Forum Trøndelag AS	Epost:	jan@tft.no
Tittel:		Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstmann.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 Heimdal				
Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	177	Bruksnr:	694
Seksjonsnr:	22	Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	2007				
Boligtype:	Leilighet				

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leiliget

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	98	80 Stue, kjøkken, tre soverom, bad, entré og bod.	0 0	18	0
Kjeller	5	0	5 Bod	0	0
Totalt m²	103	80	5	18	0

Kommentar til arealberegning

Påvist bod i kjeller har adkomst via felles areal.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert soverom i boligen som ikke fremgår av byggemeldte tegninger. Forholdet krever ingen handling.	
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 manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Vinduer og dørerTG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Oppsummering	TG-1
Vinduer og dører er fra byggeår 2007 og har vinduer med 2-lags glass. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.3 Balkong, terrasse, plattingTG-1

Type	Innglasset balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Balkongen er en innglasset balkong fra byggeåret 2007, og det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og balkongen fremstår i normal stand for alder og bruk.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligenTG-1

Type pipe	Elementpipe
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Boligen har elementpipe fra byggeåret, og det er ikke registrert endringer etter oppføring. Det forellgger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. For øvrig er det ikke registrert avvik ved ildsted eller skorstein innvendig som gir grunn til tiltak.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning og overflater er fra byggeåret 2007 og bærer preg av normal alder og bruk. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og forventet levetid.	

Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering avtrekk	TG-1
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra opprinnelig byggeår i 2007, og det er ikke foretatt endringer etter dette. Det er ikke registrert avvik ved kontrollen.	

6.6 Etasjeskille og gulv på grunnTG-1

Type	Betongdekke
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei
Oppsummering	TG-1
Etasjeskillet er utført med betongdekke. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Det er ikke registrert avvik ved konstruksjonen, og tilstanden vurderes som normal for byggeåret.	

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Beskrivelse	
Synlige avløpsrør i plast.	
Oppsummering	TG-1
Boligen har synlige avløpsrør i plast. Det ble ikke registrert lekkasjer eller andre avvik ved befaringen. Vannlås på badet anbefales rengjort for å sikre god avrenning.	

6.8 Vannledninger

TG-1

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Oppsummering	TG-1
Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system i plast, en løsning som var vanlig for byggeåret 2007. Det er ikke registrert avvik ved vurderingen av vannledningene.	

6.9 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Ja
Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn / utvidet elkontroll av GK Norge AS 16.09.2026.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	Nei
Oppsummering	
Det elektriske anlegget er fra byggeåret 2007. Det foreligger samsvarserklæring for arbeid utført etter 1:1.1999, og kursfortegnelse er tilgjengelig. Det foreligger dokumentasjon på at det er gjennomført tilsyn/utvidet elkontroll utført av GK Norge AS, og det ble ikke registrert avvik ved dette tilsynet. Ved befaringen ble det ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer i sikringsskapet fremstår tette.	

6.10 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering	TG-1
Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret 2007, og det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Systemet fremstår i henhold til det som er forventet for byggeåret, uten registrerte avvik.	

6.11 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	Nei
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Overflater

Type vegg	Flis
Type gulv	Flis
Registrerte avvik	
Riss/sprekker i flis	
Oppsummering overflater	TG-2
Overflater på vegg og gulv er utført med flis. Det er registrert sprekker i gulvflis i dusjonen, noe som gir tilstandsgrad 2. Slike riss kan svekke overflatens tetthet og gi risiko for at fukt trenger inn i konstruksjonen bak. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring for å opprettholde vanntettheten.	

Fallforhold

Beskrivelse	
Det er 1:100 fall på hele badegulvet.	
Registrerte avvik	
Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør	
Oppsummering fallforhold	TG-2
Badegulvet har et jevnt fall på 1:100. Det er imidlertid registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp vanntett sjikt ved dør, noe som gir avvik. Ved manglende høydeforskjell er det økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en vannlekkasje, ettersom sluket ikke ligger tilstrekkelig lavt i forhold til dørterskelen. Forholdet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig sikkerhet mot vannskader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	Tettesjikt med ukjent utførelse
Type sluk	Plast
Beskrivelse	
Membran ikke synlig i sluk pga utførelse.	

Registrerte avvik	
Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon	
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Våtrommet har plastsluk og et tettesjikt av ukjent utførelse, der membranen ikke er synlig i sluket på grunn av utførelsen. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom tettesjiktet svikter, og bygningsdelen bør holdes under oppsikt med tanke på fremtidig utbedring.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant
Registrerte avvik	
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterner - Manglende dokumentasjon på tettesjikt for innebygget sisterner	
Oppsummering sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyret består av dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett samt baderomsinnredning med servant. Det er registrert at det ikke foreligger synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner, samtidig som det mangler dokumentasjon på tettesjikt bak sisternen. Manglende synliggjøring innebærer at en eventuell lekkasje kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2, og det anbefales videre undersøkelser for å avklare tettesjiktets tilstand.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende for rommets bruk.	

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse	
Hulltaking foretatt i ikke fuktutsatt område. Fuktmåling ikke mulig da spiller er av metall.	
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Det er foretatt hulltaking i tilleggende konstruksjon i et ikke fuktutsatt område. Fuktmåling lot seg ikke gjennomføre da konstruksjonen er av metall.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)
--------------------------------	---



Energiattest



Adresse Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL	
Dato for energimerking 11.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-348874
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 21072389
Gårdsnummer 177	Bruksnummer 694
Seksjonsnummer 22	Bruksenhetsnummer H0101



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2007	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
135,53



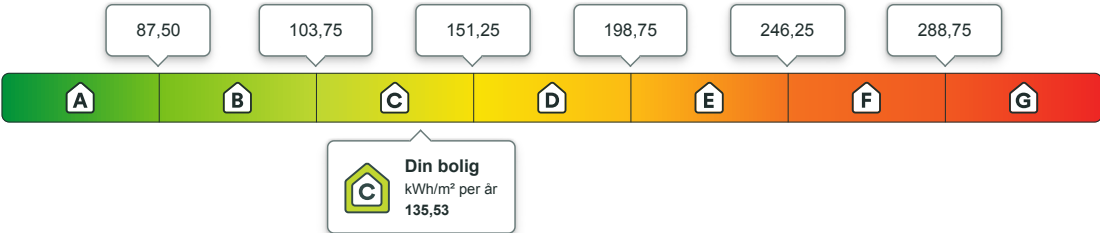
Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 751,22	142,22

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.
<https://www.enova.no>



Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform	Vegger
Nei	Nei
Vindu	Gulv
Nei	Nei
Takkonstruksjon	Ytterdører
Nei	Nei
Solceller	Lekkasjetall
Nei	Nei



Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

VEDTEKTER

for

BOLIGSAMEIET LUND ØSTRE

vedtatt i konstituerende sameiermøte den 12. april 2007,
sist endret 15.04.2026

1. NAVN OG FORMÅL

Boligsameiet Lund Østre, (heretter sameiet) består av leiligheter samt fellesareal, inndelt i 26 seksjoner.

Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr 177/ bnr 694 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til og eksklusiv bruksrett til sin eierseksjon. Sameieren plikter å overholde bestemmelsene i lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensreglene fastsatt av sameiermøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Alle boligseksjoner som har kjøpt leilighet med parkeringsplass har bruksrett til egen parkeringsplass i fellesareal i kjeller.

Et eventuelt bytte av parkeringsplass medfører ikke formelle vedtektsendringer, men skal meldes til og godkjennes av sameiets styre.

Styret må til enhver tid holde seg a jour med hensyn til oversikt over parkeringsplasser.

Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom eierseksjonen hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til eierseksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. OVERDRAGELSE ELLER BORTLEIE AV SEKSJONER

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsleie menes utleie i inntill 30 døgn sammenhengende.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner **skal** meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

For arbeid med eierskifte, og boliginfo, kan sameiets forretningsfører kreve gebyr fra selger.

Ved eierskifte, skal selger og kjøper sammen lese av vannmålerne og rapportere til kommunen i forbindelse med deling av kommunale avgifter. Samtidig må avleste siffer på varmtvannsmåler rapporteres til styret. Da vil vi ved neste halvårige avlesning kunne fordele forbruket rettmessig mellom gammel og ny eier. **Avlesningen er selgers ansvar, så hvis ikke noe avlesningstall blir innrapportert til styret, blir selger belastet med hele summen.**

4. INFORMASJON

Elektronisk kommunikasjon

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

5. FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Det er lovbestemt panterett til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader.

6. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Seksjonseier har også ansvar for skader påført av leietaker eller besøkende. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis Påkostning på den enkelte bruksenhet, som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

8. BRANNSIKKERHET

Eier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr i bruksenheten, og er ansvarlig for at utstyret er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannsløkkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

9. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

10. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå minst av tre og høyst av fem medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett eller to år. Varamedlem velges for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret skal ikke administrere innkjøp av oppmerksomheter (gaver, blomster, m.m.) til seksjonseierne på vegne av sameiet.

12. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn.

13. STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valg av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

15. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Saker som ønskes behandlet på det ordinære sameiermøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

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

Saksliste, styrets årsmelding, regnskap og revisjonsberetning skal medfølge innkallingen. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

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

16. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets eventuelle årsmelding
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Valgkomiteens forslag til styresammensetning skal følge innkallingen til Årsmøte. En valgkomite bestående av 2 personer skal velges hvert år på Årsmøte.

17. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

19. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører, eventuelt skifte forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og ande funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

20. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

21. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner §39.

22. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

Hvis en eller flere sameier ønsker stikkontakt i kjellerbod, til fryser etc, skal dette i sin helhet kostes av den enkelte sameier. Det må legges egen kurs med egen måler, ev tilknyttes den enkeltes leilighetsmåler. Om antallet som ønsker slik tilknytning blir så høyt at det fører til oppgradering av foranliggende kurs, må den kostnaden fordeles mellom disse.

23. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan beslattes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

22. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER
for
BOLIGSAMEIET LUND ØSTRE

Sist endret 07.04.2025

INNHold:

1.	Bruk av fellesareal og fellesanlegg	s	2
2.	Bruk av bolig	s.	2
3.	Dyrehold	s.	3
4.	Søppel og dugnad.....	s.	3
5.	Parkering	s.	3
6.	Bruk av parkeringskjeller	s.	4
7.	Ansvar.....	s.	4
8.	Diverse.....	s.	4

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes. Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte sameier/tiltakhaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.

2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.

3 DYREHOLD

- 3.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.
- 3.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.

- 3.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 3.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4 SØPPEL OG DUGNAD

- 4.1 Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med renholdsverkets anvising. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.
- 4.2 Det kan avholdes inntil 2 dugnader i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående skriftlig varsel til sameierne.

5 PARKERING

- 5.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Hver seksjonseier har kun rett til å parkere en bil på sameiets eiendom, og det på egen parkeringsplass.
- 5.2 Gjesteparkeringsplassene, både ute og inne, skal benyttes kun av sameiets gjester, og med det menes besøkende av kortvarig karakter. Hvis det er tilreisende gjester som skal stå på plassen mer enn tre døgn, skal styret forespørres, og styret har seksjonseiernes fullmakt til å vurdere lengden på tillatt parkering i hvert enkelt tilfelle. Styret har og årsmøtets fullmakt til å rekvirere parkeringsetaten for bøtelegging av kjøretøy, som etter skriftlig varsel på kjøretøy, fremdeles ikke retter seg etter sameiets parkeringsregler, alternativt borttauing av hensatte kjøretøy.
- 5.3 Fjerning av kjøretøy/gjenstander. Dersom et ulovlig hensatt kjøretøy skal fjernes fra sameiets areal eller parkeringsplass som disponeres av sameiet, vil følgende fremgangsmåte bli benyttet:
 - 1: Varsel om at kjøretøyet ønskes fjernet henges opp på kjøretøyet samt på oppslagstavlen.
 - 2: Dersom kjøretøyet ikke blir fjernet innen 1 uke etter varsel, kan styret rekvirere borttauing for eiers risiko og regning.
- 5.4 Vasking av bil utendørs er ikke tillatt.

6 BRUK AV PARKERINGSKJELLER

- 6.1 Lagring i parkeringskjeller. Kun biler og sykler, på anviste plasser, er tillatt oppbevart i parkeringskjeller. All annen oppbevaring må skje i egne boder.
- 6.2 Bilreparasjoner i parkeringskjeller. All reparasjon, utover enkelt vedlikehold, samt alt olje- og frostvæske-relatert vedlikehold

er forbudt utført i parkeringskjeller. **Totalforbud på vedlikehold/reparasjon av biler ikke tilhørende sameiet.**

7 ANSVAR

- 7.1 Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.
- 7.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.
- 7.3 Gjentatte brudd på Husordensreglene, kan føre til at Sameiet kan pålegge at et utleieforhold skal avsluttes, ev. at seksjonseieren må selge leiligheten, jfr. vedtektenes § 17 om fravikelse.

8 DIVERSE

- 8.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til seksjonseierne skal enten skje direkte til den enkelte seksjonseiers postkasse, eller ved oppslag på oppslagstavler som evt. etableres for dette formål. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i seksjonseier postkasse eller slått opp på oppslagstavla.
- 8.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den seksjonseier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 8.3 Eventuelle klager på andre beboere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende beboer, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 8.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjer som er gitt av styret.
- 8.5 Vask av fellesarealer, dvs. heis og heishus, foretas annenhver uke, mot helg. Hver seksjonseier er oppsatt med sine uker. Dersom en seksjonseier ikke ønsker å utføre dette selv, administrerer styret i sameiet at det blir vasket av annen sameier/vaskebyrå til markedspris + regnskapsførers omkostninger.
- 8.6 Av hensyn til naboer og felles trivsel er det ikke tillatt å riste tepper, dyner eller annet tøy fra vinduer, balkonger eller lignende. Lufing av tepper og dyner er derimot tillatt, så lenge det skjer på en skånsom mate.

Boligsameiet Lund Østre					
		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note					
Inntekter					
Felleskostnader drift		492 672	492 672	492 686	609 189
Felleskostnader renter		16 488	16 488	16 440	3 371
Felleskostnader avdrag		67 248	67 248	67 213	39 196
Kabel TV		223 080	223 080	223 100	157 300
Forretningsførerhonorar		67 392	67 392	67 400	79 500
Energi		71 689	95 117	100 000	100 000
Andre inntekter	1	11 175	1 000	0	0
Strøm el-bil		1 431	0	0	0
Leie teknisk rom		29 007	25 913	25 000	27 200
Sum inntekter		980 182	988 910	991 839	1 015 756
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	73 680	65 321	56 248	82 152
Drifts- og serviceavtaler	3	67 455	53 914	10 000	63 700
Forretningsførsel	4	79 937	70 085	67 400	82 500
Revisjon	5	9 849	12 746	8 700	9 300
Forsikring		82 022	73 760	62 600	86 000
Strøm		138 593	174 773	208 000	200 000
Kabel-TV		139 698	141 425	223 100	157 300
Vedlikehold	6	326 734	67 278	161 600	180 700
Vedlikeholdsavsetning	13	62 400	62 400	62 400	62 400
Kontorkostnader		3 811	11 909	8 200	6 500
Andre kostnader	7	4 929	3 389	4 500	5 000
Avskrivinger		29 362	29 362	10 438	10 437
Avdrag		0	0	67 213	39 196
Sum kostnader		1 018 470	766 362	950 399	985 185
Driftsresultat		-38 288	222 548	41 440	30 571
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		45 947	32 106	0	0
Rentekostnader		7 659	13 729	16 440	3 371
Sum finans	8	38 288	18 377	-16 440	-3 371
Resultat	15	0	240 925	25 000	27 200
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		0	240 925	0	0

Resultatrapport 2025 for Boligsameiet Lund Østre

Boligsameiet Lund Østre			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Infrastruktur elbil-lading		30 443	40 880
Maskiner og utstyr		7 885	26 810
Sum anleggsmidler	9	38 328	67 690
Omløpsmidler			
Kundefordringer		30 667	3 731
Forskuddsbetalte kostnader		109 956	130 473
Sum fordringer	10	140 623	134 204
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	640 276	676 771
Sum omløpsmidler		780 899	810 975
Sum eiendeler		819 227	878 665

Balanserapport 2025 for Boligsameiet Lund Østre

Dokumentet er elektronisk signert

Boligsameiet Lund Østre			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		271 010	30 086
Årets resultat		0	240 925
Sum opptjent egenkapital		271 011	271 010
Sum egenkapital		271 011	271 010
Gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	45 568	118 667
Sum langsiktig gjeld		45 568	118 667
Avsetning vedlikehold	13	369 101	382 200
Sum avsetninger		369 101	382 200
Leverandørgjeld		53 379	56 813
Kortsiktig gjeld til det offentlige		575	459
Forskudd fra kunder		44 568	14 650
Skyldeige lønnskostnader		3 925	3 250
Påløpte renter		293	809
Påløpte kostnader	14	30 807	30 807
Sum kortsiktig gjeld		133 547	106 788
Sum egenkapital og gjeld		819 227	878 665

Trondheim __/__/2026,
Styret for Boligsameiet Lund Østre

Zlatko Delic
Styreleder

Bente Vikestad
Styremedlem

Trond Indset
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Boligsameiet Lund Østre

Dokumentet er elektronisk signert

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 prioriteringene 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, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

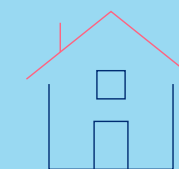
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
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.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
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.	• 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.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	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.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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.	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.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
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.	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	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:

Jørgen Hegstads veg 2B, 7089 HEIMDAL. Gnr. 177, bnr. 694, snr. 22 i Boligsameiet Lund Østre, oppdragsnr.: 1300260405
Megler: Tore Resell, mobil: 97059222, e-post: tore@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

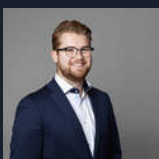
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



Sebastian Duun

Eiendomsmeglerfullmektig
98 08 77 71
sebastian@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no