

KATTEM

Røyskattvegen 51

Velkommen til
din nye bolig





Marit Skolmli v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Røyskattveien 51!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

154/164 kvm

OMKOSTNING KJØPER

9 756,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOTALPRIS

4 112 321,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

10 807,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLES GjELD

Kr 812 565,-

BYGGEÅR

1979

FELLESFORMUE

50 999,-

ENERGIKLASSE

C

Din megler



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Marit er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI. Siden starten i 2013 har hun høstet bred erfaring fra ulike deler av bransjen, både som saksbehandler og oppgjørsansvarlig. Dette kommer ofte kundene til gode gjennom god rådgivning fra start til slutt.

Siden starten har Marit levert sterke resultater på toppnivå, og ble for året 2023 kåret til årets EMF i hele EIE kjeden. I dag er Marit salgsleder og partner hos Emera Trondheim.

Med fokus på en skreddersydd salgsprosess for hver enkelt kunde, er hun opptatt av at både selger og kjøper blir godt ivaretatt. Hun blir beskrevet av sine kunder som ærlig, imøtekommende og løsningsorientert og blir ofte anbefalt videre av sine kunder.

For Marit er det alltid viktigst at hennes kunder oppnår høyest mulig markedspris for sin eiendom, gjennom en trygg og helhetlig salgsprosess.





Flott rekkehus over tre plan i et rolig & familievennlig område | To terrasser | 3 soverom | Parkeringsplass i p-kjeller

Marit Skolmli v/Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Røyskattveien 51!

Dette er et innholdsrikt og familievennlig rekkehus med en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert område på Kattem. Boligen går over tre plan og har en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning. Boligen passer godt for barnefamilier eller etablerte som ønsker en trygg og rolig beliggenhet i nærhet til skole og barnehage. Eiendommen har fine uteplasser, med terrasse på begge sider av boligen, samt en sjarmerende hage.

Høydepunkter:

- Tre soverom samlet i 2. etasje
- Bad med separat vaskerom
- Familievennlig og rolig boligområde
- Kort vei til skole, barnehage og kollektivtransport
- Gode lagringsmuligheter
- Vinduer og ytterdører byttet i 2014/2015
- Parkeringsplass

Velkommen til visning!



Stuen er boligens naturlige samlingspunkt med god plass til hele familien.





Tidløst kjøkken med god skap- og benkeplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp.

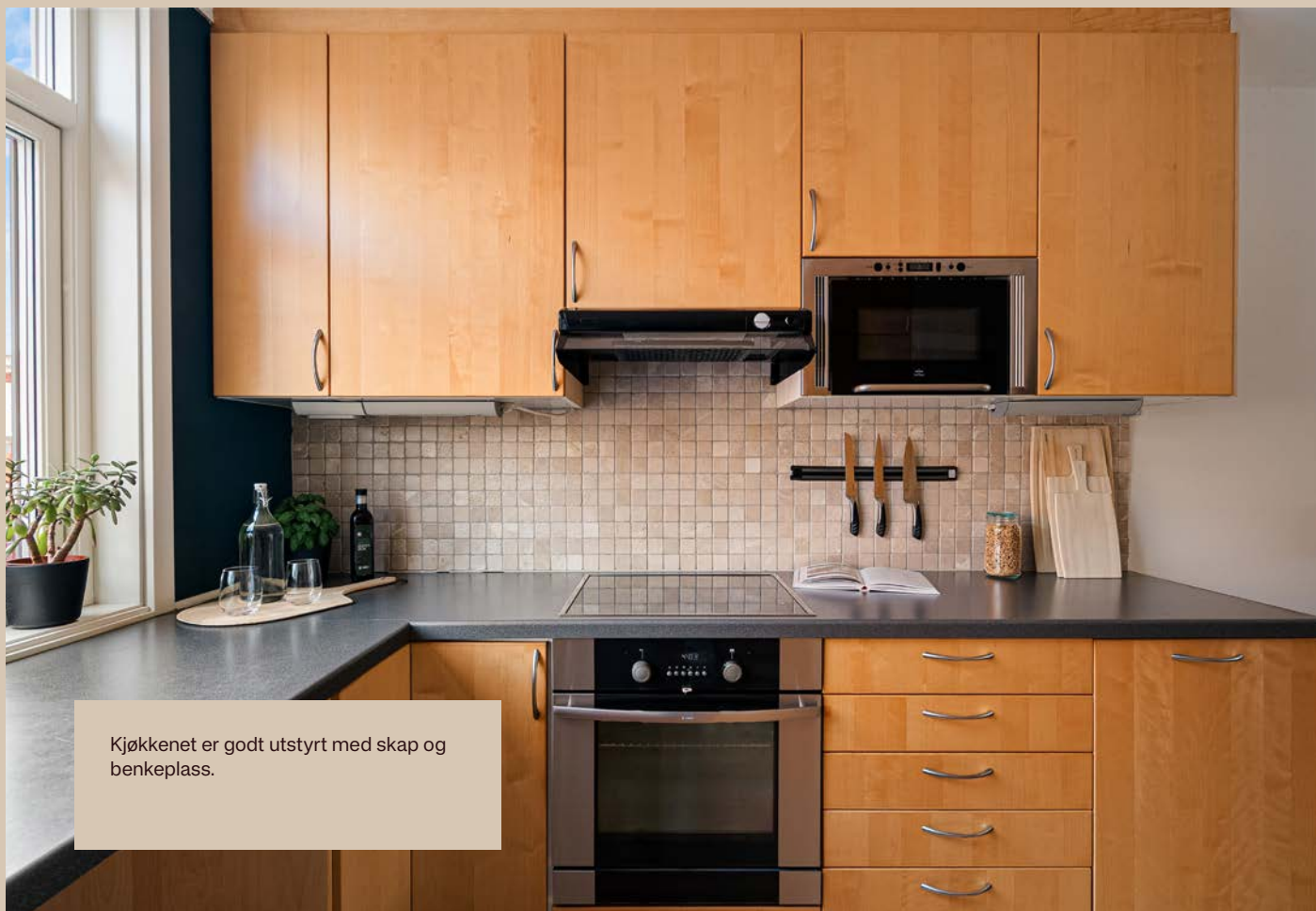




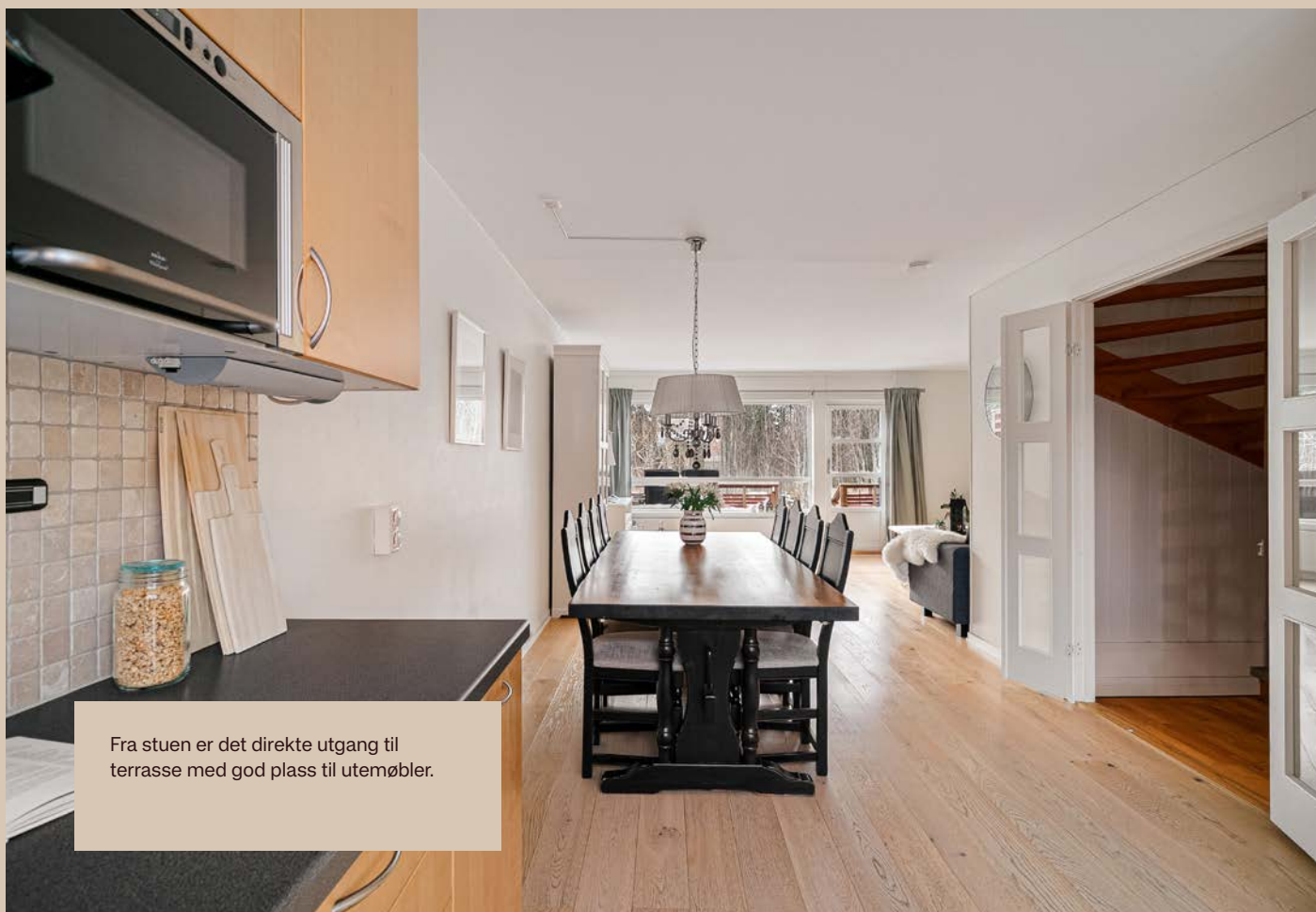


Praktisk kjøkkenløsning med stort vindu over benk som gir godt med dagslys.

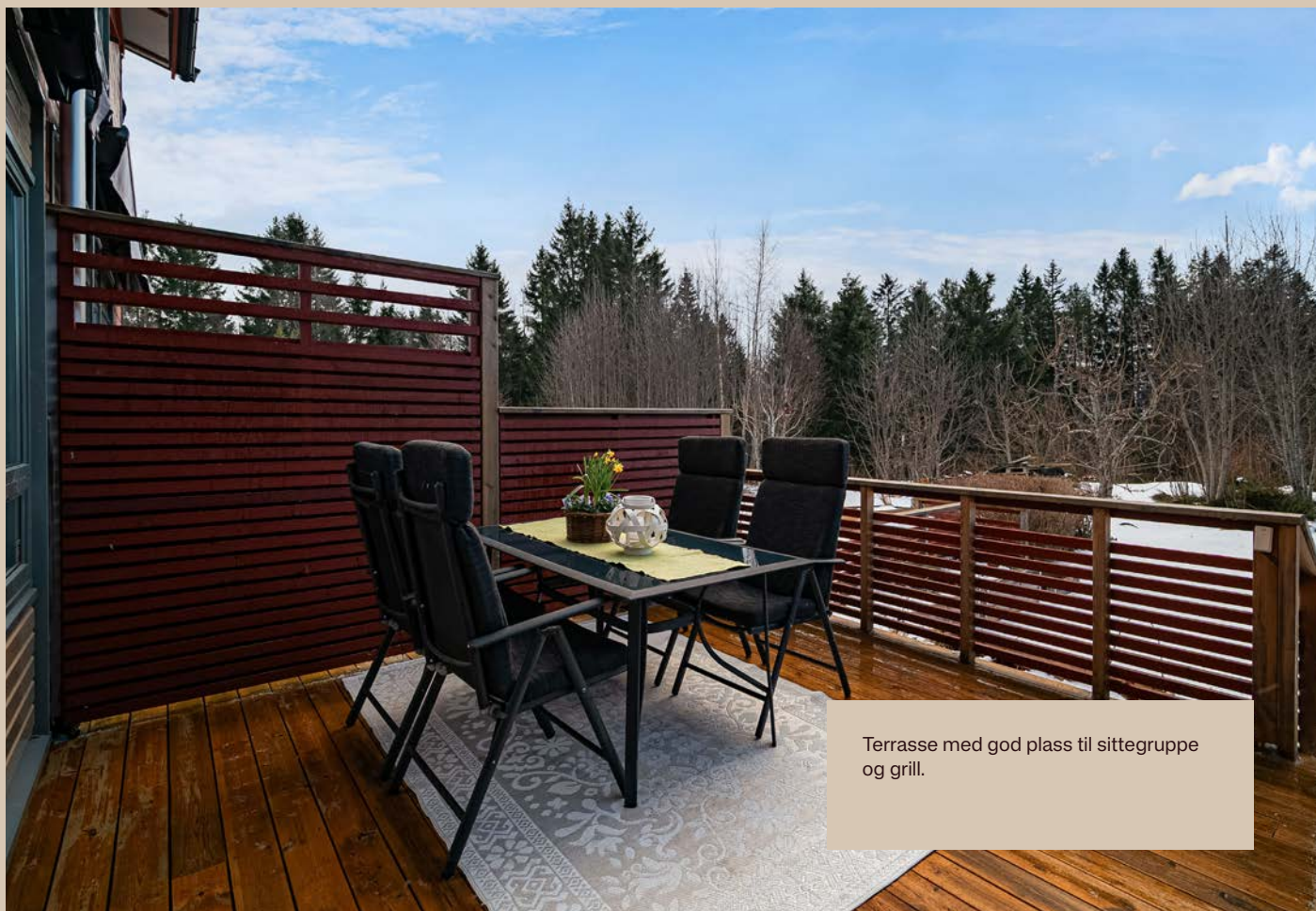




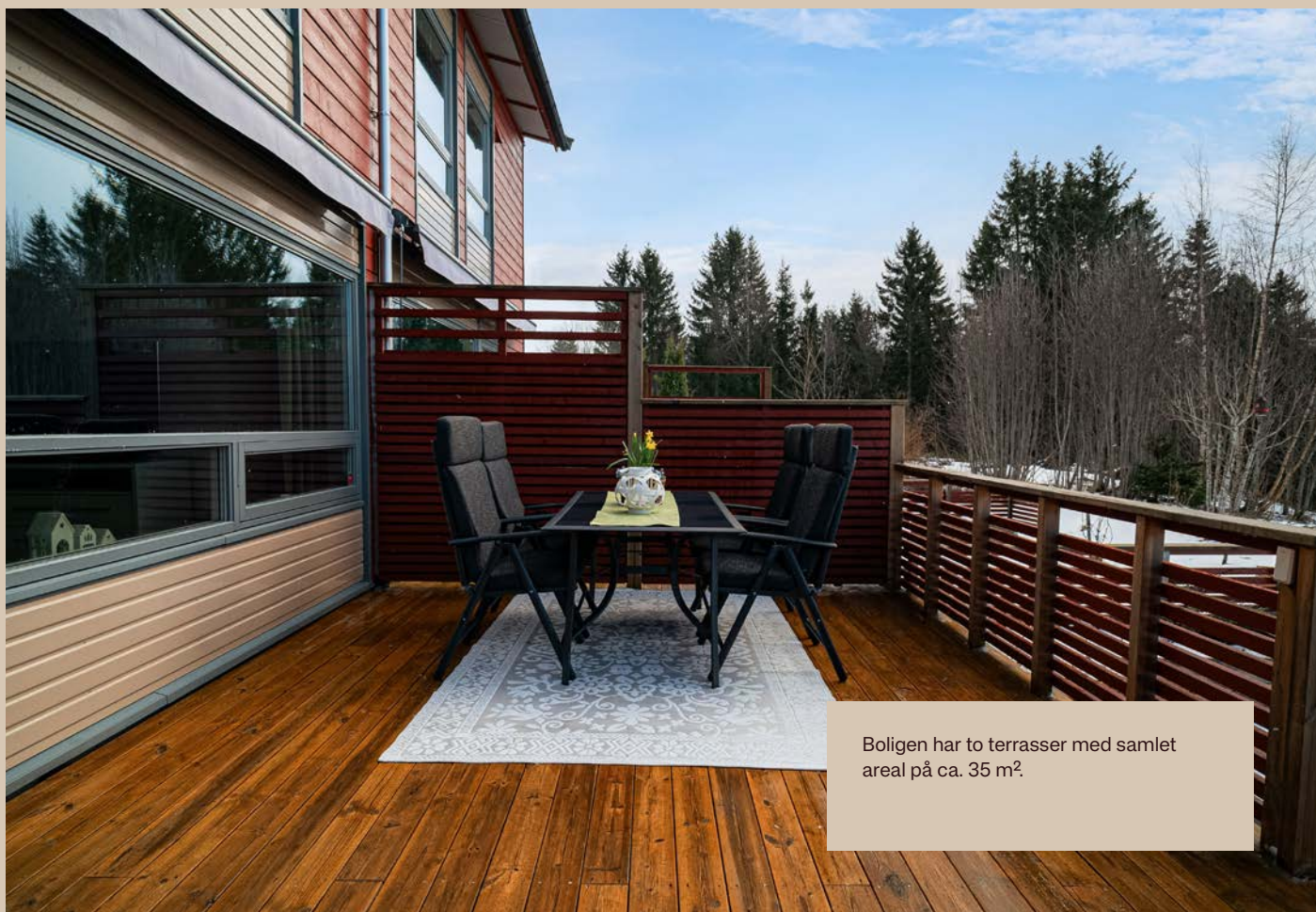
Kjøkkenet er godt utstyrt med skap og benkeplass.



Fra stuen er det direkte utgang til terrasse med god plass til utemøbler.



Terrasse med god plass til sittegruppe og grill.



Boligen har to terrasser med samlet areal på ca. 35 m².



Rekkehuset ligger i et etablert og familievennlig boligområde.



Fra terrassen går det trapp ned til hagen.

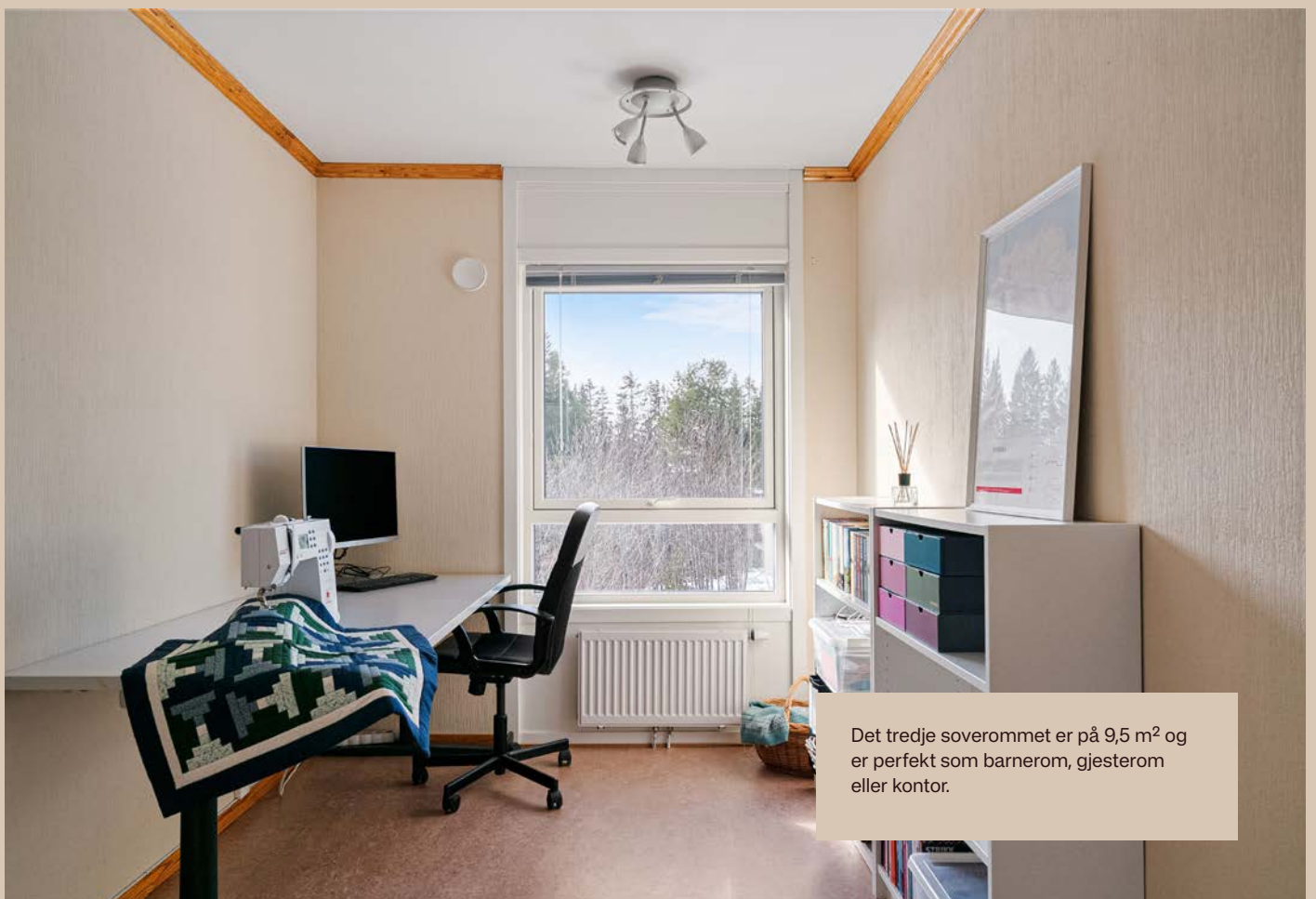


Lys og innbydende entré med garderobeløsning og adkomst til både hovedetasje og kjeller.



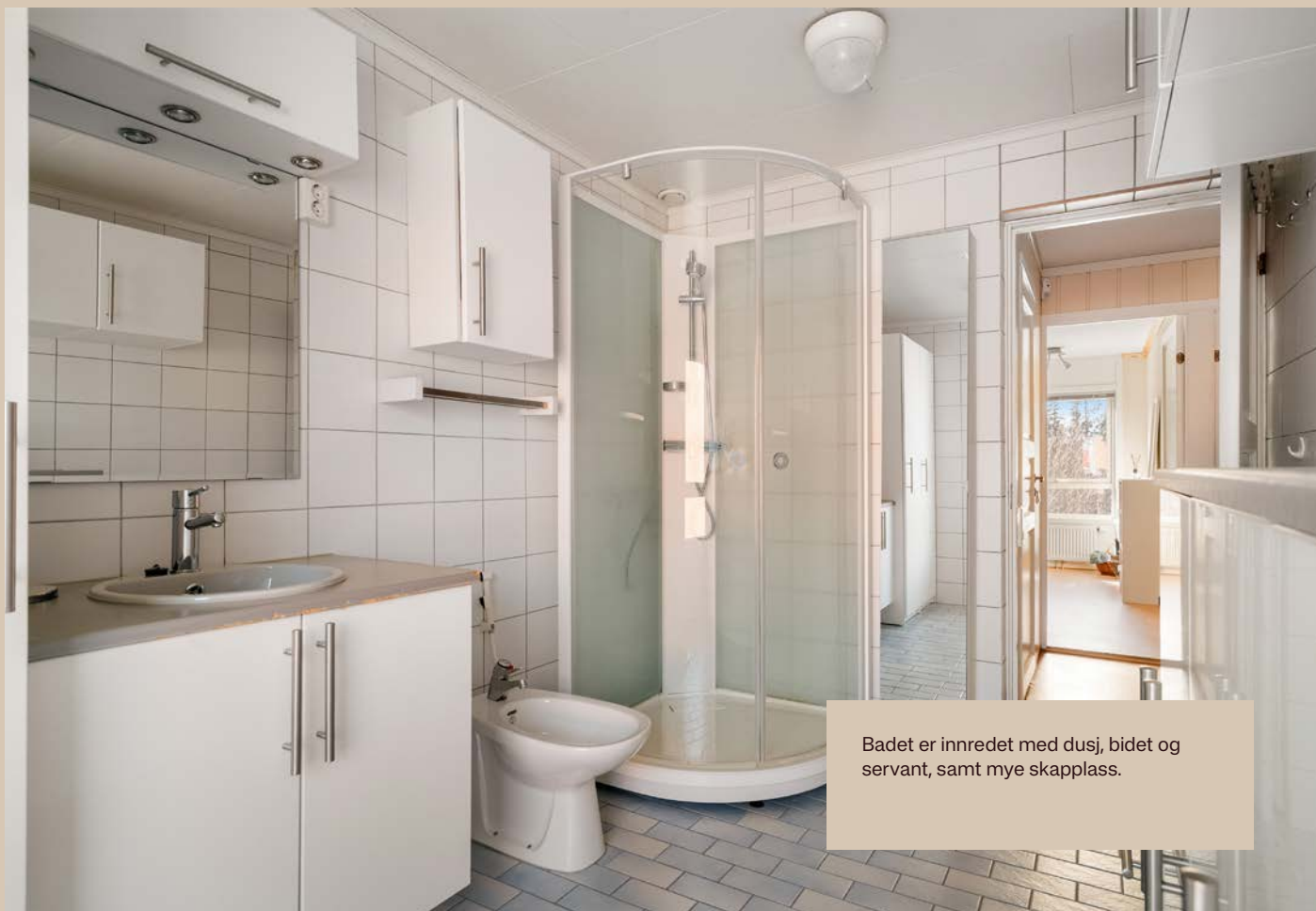


Det andre soverommet er lunt og koselig og har godt med naturlig lys.



Det tredje soverommet er på 9,5 m² og er perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.





Badet er innredet med dusj, bidet og servant, samt mye skaplass.



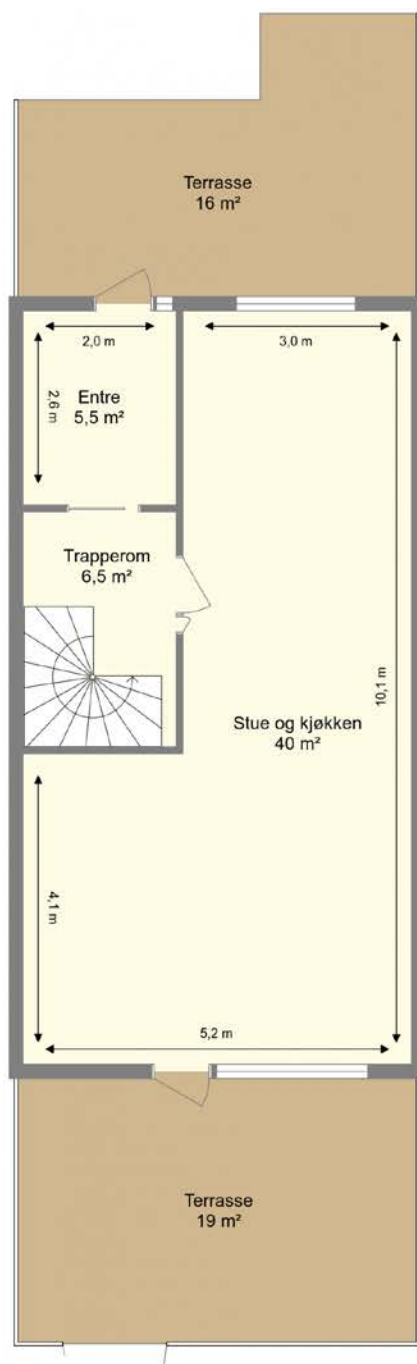
Separat toalettrom/vaskerom gir en praktisk løsning i hverdagen.

Planteegning



Røyskattvegen 51

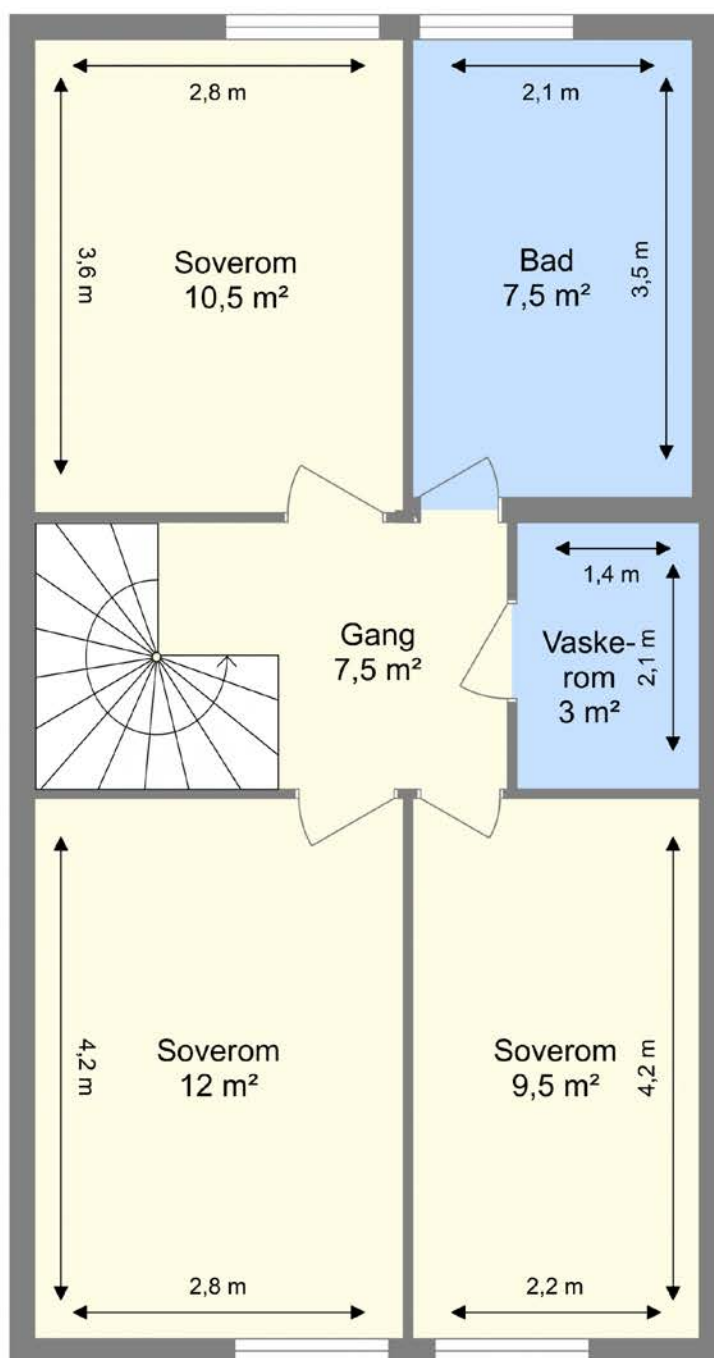
1. Etasje



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.

Røyskattvegen 51

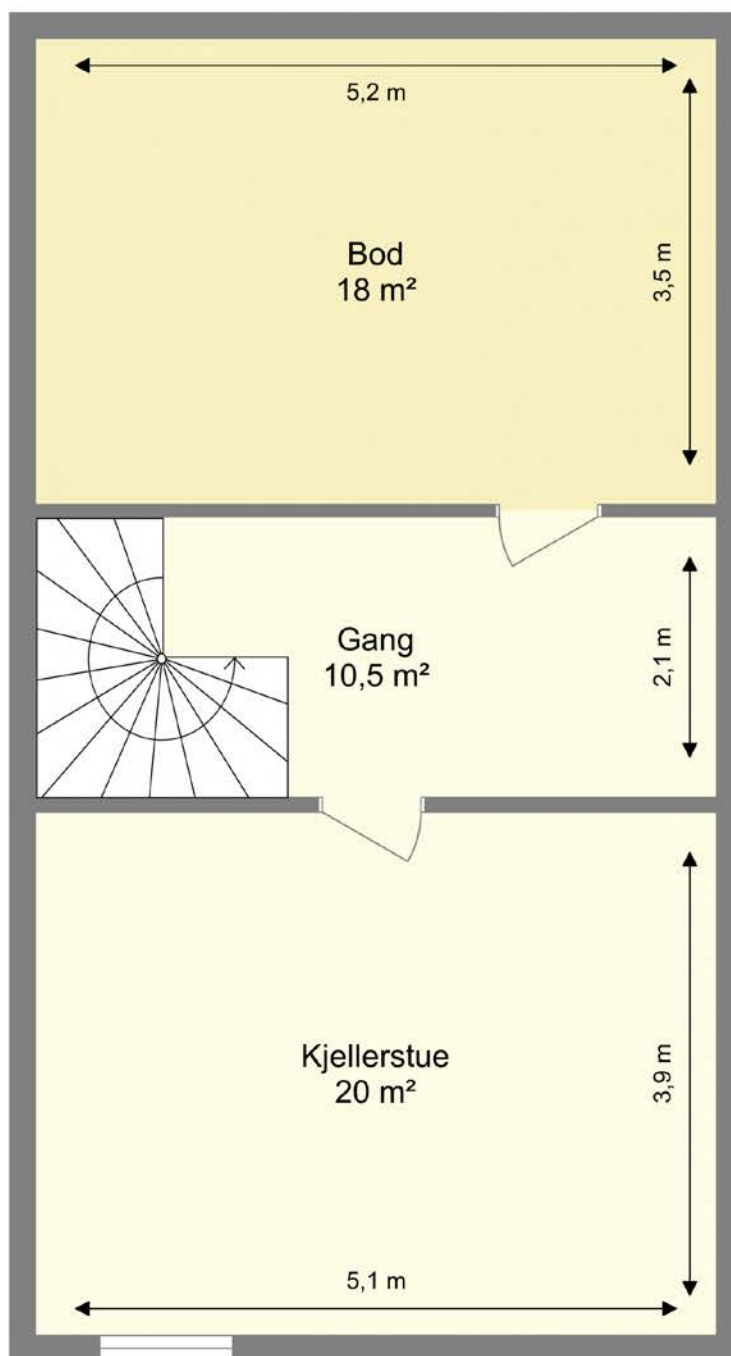
2. Etasje



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.

Røyskattvegen 51

Kjeller



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.

RØYSKATTVEGEN 51

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000 (Prisantydning)

812 565 (Andel av fellesgjeld)

4 102 565 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr BRL - skjøte)

8 406 (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

18 656 (Omkostninger totalt)

4 121 221 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 112 321

Felleskostnader

Felleskostnader kr 10 807,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 10 807,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, oppvarming og varmtvann, driftskostnader, renhold, garasje plass og en kollektiv avtale med Telenor for TV/internett.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter og avdrag på fellesgjeld: kr 4 013,-
- Oppvarming og varmt vann: kr 1 146,-

- Felleskostnad driftsdel: kr 5 102,-
- Renhold: kr 79,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 467,-

Borettslaget har lån med flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres ved rentejusteringer. I tillegg har ett av lånene en fastrenteavtale som utløper 01.07.2030, noe som kan påvirke felleskostnadene etter denne datoen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 812 565 pr. 27.02.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslagets totale lån og vilkår:

Bank: Den Norske Stats Husbank

Lånenummer: 14635129 1

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 124 654 445,-

Andel av saldo: kr 656 466,-

Restløpetid: 81 terminer

Type Rente: Fastrente

Rente: 1,41 %

Merknad: Fastrente til 01.07.2030.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 90517441278

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 10 930 861,-

Andel av saldo: kr 57 565,-

Type Rente: Flytende rente

Merknad: Mangler informasjon for terminberegning

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenummer: 90517451044

Type: Annuitetslån
 Restsaldo pr. 27.02.2026: kr 18 710 306,-
 Andel av saldo: kr 98 534,-
 Type Rente: Flytende rente
 Merknad: Mangler informasjon for terminberegning

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

Borettslaget har tegnet sikring mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, i henhold til borettslagsloven. Leverandør av sikringen er Klare Finans AS. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på 6 måneder med skriftlig varsel. Vedtak om oppsigelse av sikringen må gjøres av generalforsamlingen.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for TV og/eller internett. Kostnaden på kr 467 per måned er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 50 999 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 939 584 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 758 335 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i Røyskattveien på Kattem, i et rolig og etablert boligområde. Området er spesielt godt egnet for barnefamilier, med trygge omgivelser, lite trafikk og nærhet til både skole, barnehage og fritidstilbud.

Fra boligen er det kort vei til Kattem skole, flere barnehager og dagligvarebutikk som Coop Prix Kattem og Coop Extra Ringvålveien. Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplassen Kattemsenteret i gangavstand. Heimdal sentrum ligger en kort kjøretur unna med et bredere utvalg av butikker, servicetilbud, treningssentre og togforbindelse til Trondheim sentrum.

For deg som liker friluftsliv er det svært gode turmuligheter i nærområdet, med nærhet til skog og mark samt flere aktivitetsområder og idrettsanlegg. Nabolaget oppleves som trygt og rolig, og har gode oppvekstvilkår for barn.

Her bor du i et stille og etablert område med kort vei til det meste du trenger i hverdagen, samtidig som du har enkel adkomst til Trondheim sentrum.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i parkeringskjeller. Borettslaget disponerer også 18 ekstra plasser for bil og 10 for MC/ATV i parkeringskjeller. Ledige parkeringsplasser tildeles av TOBB etter søknadsdato. Søknad sendes til TOBB. Det er ikke lov å leie ut parkeringsplass til beboere utenom borettslaget

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiendommen er en del av Skjetlein Borettslag. Borettslagets tomt er fellesareal for andelseierne.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av deler av Skjetlein Borettslag, datert 24.05.2016. Dette omhandlet etterisolering, bytte av dører og vinduer, nye sportsboder, nye trapper, leegger, terrasser, brannteknisk oppgradering og øvrig utomhusarbeid.

Megler har mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 1978. Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Følgende er bemerket:

Vi gjør oppmerksom på at terrassen er utvidet noe i forhold til på de originale byggetegningene. En markterasse er normalt søknadsfri dersom den ligger inntil 0,5 m over terreng og ikke medfører vesentlige terrenginngrep eller brudd på reguleringsplan. I borettslag kreves i tillegg samtykke dersom terrassen berører fellesareal.

Badet er slått sammen med det som tidligere var bod. Dette er et søknadspliktig tiltak og megler har ikke mottatt informasjon om at dette er omsøkt eller godkjent.

Kjelleren er innredet med en kjellerstue og en bod. Dette var opprinnelig bare en tom kjeller. Å opprette kjellerstue er søknadspliktig og det er i tilstandsrapporten påpekt at rommet ikke har tilfredstillende rømningsvei.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende rom:

Kjeller: Kjellerstue og bod.

1. etasje: Entré, stue/kjøkken i åpen løsning.

2. etasje: Tre soverom, bad og vaskerom.

To terrasser på totalt 35 m² med utgang fra stuen.

Eiendommen har to utvendige boder på henholdsvis 3 m² og 7 m².

Areal

BRA - i: 154 m²

BRA - e: 10 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 164 m²

TBA: 35 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 m² Gang, kjellerstue (ikke godkjent) og bod

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entre, trapperom og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 52 m² Gang, bad, vaskerom, tre soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse

Utvendig bod 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Utvendig bod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

En utvendig bod har hems til lagring.

Standard

Velkommen hjem!

Dette rekkehuset går over tre plan og har en familievennlig planløsning med sosiale oppholdsrom i første etasje, soverom samlet i andre etasje og gode lagrings- og bruksmuligheter i kjelleren. Borettslaget har gjennomført flere utvendige oppgraderinger, blant annet fasader, drenering, vinduer og ytterdører, noe som gir et solid og godt vedlikeholdt utgangspunkt.

Fra inngangspartiet kommer du inn i en entré som fungerer som et naturlig knutepunkt i boligen, med trapp både opp til andre etasje og ned til kjelleren.

Hovedetasjen har en romslig og åpen løsning mellom stue og kjøkken på ca. 40 m². Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Fra stuen er det utgang til to terrasser med et samlet areal på ca. 35 m², fordelt på henholdsvis ca. 19 m² og 16 m². Terrassene gir gode muligheter for utemøbler, grill og sosialt samvær.

I andre etasje ligger boligens private sone med tre soverom, bad og separat vaskerom. Soverommene er på ca. 12 m², 10,5 m² og 9,5 m², og har praktiske størrelser med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Boligen har et stort og romslig bad og vaskerommet ligger i samme etasje og er utstyrt med toalett, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Kjelleren inneholder gang, en romslig bod på ca. 18 m² samt et innredet rom på ca. 20 m². Det gjøres oppmerksom på at bruk av rommet som oppholdsrom er

søknadspliktig og ikke godkjent, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei.

Boligen har gode lagringsmuligheter med innvendig bod i kjelleren, samt to utvendige boder på ca. 3 m² og 7 m².

Den ene boden har i tillegg praktisk hems som gir ekstra oppbevaringsplass.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Fredrik Johnsen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

Bom i noen av flisene

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

Ja.

Dette er kanskje mer et tja enn et direkte ja. Det kan ha vært noe før borettslaget ble rehabilitert i 2012-2014 (tror det var ca da). I den forbindelse ble det drenert på nytt rundt hele rekkehusrekka.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: Det er oppslag i sikringsskapet på når dette arbeidet ble utført

Firmanavn: Elpro

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av sikringsskap til automatsikringer, samt etablering av utelys på hagesiden.

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

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Har ladeboks for elbil i felles garasjeanlegg. Abonnement hos Aneo Mobility gjennom borettslaget.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: I forbindelse med rehabilitering av borettslaget

Firmanavn: Huskes ikke

Beskrivelse av arbeidet: Drenering, etterisolering, skifting av kledning, vinduer, dører, radiatorer. Nye terrasser, ny utebod på fremsiden av boligen. Asfaltering av 'gårdsplass'.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring for bytte av sikringsskap.

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bolig oppført i 1979. Veggkonstruksjonen er i tre/betong, utvendig kledd med liggende panel, og fasadene ble oppgradert for cirka 10-15 år siden. Bygningen har grunnmur med kjeller, men type grunnmur er ukjent. Drenering rundt hele bygningen ble oppgradert for cirka

10-15 år siden. Gulv på grunn er støpt. Kjelleren er innredet med kjellerstue etter byggeår. Det er motstridende informasjon om etasjeskillet, som beskrives som både trebjelkelag og betongdekke. Byggegrunnen er ukjent.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Rom under terreng | Det er registreres stedvis utslag ved bruk av fuktsøker på bart kjellergulv og nedre deler av vegger. Dette er ikke uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre i grunn på samme måte som idag. Utover dette så registreres det ikke avvik ved hulltaking i vegg mot terreng. Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk med dette avviket.

- Renner og nedløp | Det er påvist avvik da renner er har passert halvparten av forventet levetid.

- Takteking | Ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt i bakgrunn av alder på tekking. Selger ønsker å opplyse at borettslaget har ansvar for vedlikehold.

- Etasjeskille og gulv på grunn | Det er registrert avvik over 15 mm på stue/kjøkken.

- Kjøkken, overflater og innredning | Det er påvist avvik da benkeplate har stedvis svellinger.

- Avløpsrør | TG 2 er satt pga. at avløp har passert halvparten av forventet levetid.

- Vannledninger | TG 2 er satt siden vannrør har passert halvparten av forventet levetid.

- Vannbåren varme | TG 2 er satt da vannrør har passert halvparten av forventet levetid.

- Vaskerom, membran, tettesjikt og sluk | Det er påvist

avvik da tettesjikt har nådd høy alder. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Bad | Det er påvist avvik pga. motfall fra sluket med risiko for at vann kan ledes ut dør eller mot vindu hvor det ikke er etablert tettesjikt. Tettesjikt har nådd høy alder. Bidet og servantskap skader. Det registreres stedvis bom i fliser.

Øvrig informasjon

Adresse

Røyskattvegen 51, 7082 KATTEM

Gnr. 174, bnr. 21

i Trondheim kommune. Andelsnr. 174 i SKJETLEIN BORETTSLAG med orgnr. 950374047

Selger

Karianne Snøan

Borettslag

SKJETLEIN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950374047

Andelsnummer: 174

Skjetlein Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet Boligbyggelaget TOBB. Borettslaget er ett av seks borettslag som eier og driver Servicesentralen Kattem Ust SA, som leverer vaktmester- og servicetjenester. Borettslaget har en egen hjemmeside: <http://skjetlein.borettslag.net>.

Borettslaget tilbyr vaktmestertjenester gjennom Servicesentralen Kattem Ust SA. Det er mulighet for å leie selskapslokalet "Storstua" i Mårvegen. Det er plassert

en container i borettslaget hvor hageavfall skal kastes.

Oppsetting av markiser, terrasser, plattinger, levegger og varmepumper krever skriftlig søknad og samtykke fra styret. Det er innført forbud mot blinkende julebelysning i mange farger, oppsetting av parabolantennener og trampoliner.

Vi gjør oppmerksom på følgende saker i borettslaget fra årsmeldingen 2024:

- Ventilasjonsvedlikehold og vannspyling pågår.
- Reparasjon av betongelementer på balkonger startet i MV og EV
- Kontrakt med Malermester Løvseth as signert for maling av hele borettslaget, oppstart mai 2025 og avsluttes oktober 2026.

Forretningsfører: TOBB boligbyggelag

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 91512600

Husdyr: Dyrehold i borettslaget skal registreres og godkjennes. Bruk borettslagets søknadsskjema. Dyrene skal øremerkes/skippes og bære halsbånd med ID-nummer og adresse. Registreringsskjema skal undertegnes av andelseier/bruker/leietaker. Ved innlevering av skjema fra bruker skal dette også være undertegnet av andelseier. Tilstøtende naboer skal bekrefte at dyreholdet i utgangspunktet ikke er til sjenanse. Eiere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Dyreeiere må påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer/andre. Det er båndtvang på hunder og hundeeiere oppfordres til å respektere dette.

Forkjøpsrett: Andelseiere i borettslaget, andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, og medlemmer av Boligbyggelaget TOBB har forkjøpsrett i

nevnte rekkefølge.

Forkjøpsretten er lagt ut til boligbyggelagets medlemmer samtidig med boligsalget. Det betyr at medlemmer kan benytte forkjøpsretten innen 5 virkedager etter at selger har akseptert et bud. Dersom forkjøpsretten blir brukt, faller kjøpsavtalen med opprinnelig kjøper bort, og kjøperen har ingen videre økonomiske forpliktelser overfor selger. Vær oppmerksom på at forretningsfører kan kreve et gebyr av den som benytter forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Kjøper må være registrert som medlem og tegnet andel i Boligbyggelaget Nye Trondheim før søknad om godkjenning av ny eier kan behandles.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på kr 23 666 351 og samlede driftskostnader på kr 16 599 775. Dette ga et positivt årsresultat på kr 4 418 692.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne må utføre renhold av trapper, ganger og boder etter en oppsatt turnusliste. I tillegg kan andelseier bli pålagt å utføre utvendig overflatebehandling på egen bolig som en del av borettslagets organiserte periodiske vedlikehold.

Energiklasse C

Info energiklasse

Se fullstending energisattest som ligger vedlagt salgsoppgave.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet
- Fjernvarme

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r1081o, r1081p og r20190037 regulert til boligbebyggelse og veg.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til bebyggelse og anlegg (framtidig), bevaring kulturmiljø/naturmiljø, blå/grønnstruktur (nåværende), offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende), turvegtrasé (nåværende) og byggesone 3.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Uståsen 2 og 4 (saknummer r20240012). Status for saken er pågående.

Konferer megler ved spørsmål.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/ bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av

felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst 18 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler blant annet bestemmelser om benyttelse av vann og avløpsledninger, best. om stikkledninger, bestemmelse om vann- og spillvannsanlegg, bestemmelse om disposisjonsrett til 2 transformatorrom, bestemmelse om benyttelse av vann- og avløpsledninger m.v. Disse ansees ikke å ha noen direkte innvirkning på kjøper.

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. borettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier

eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle

interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må

eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: minimum 33 000,00

Grunnpakke kr 10 000,00

Markedspakke kr 20 000,00

Oppgjørshonorar kr 5 900,00

Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 20 000,00

Forretningsfører - innhenting av info kr 5 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 125 615. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Ansvarlig megler

Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

Tlf: 970 54 430

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 936749259

Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,

Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

26.03.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og

alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

RØYSKATTVEGEN 51

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260035	
Selger 1 navn	
Karianne Snøan	
Gateadresse	
Røyskattvegen 51	
Poststed	Postnr
KATTEM	7082
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bom i noen av flisene

Initialer selger: KS

1

Document reference: 05260035

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Document reference: 05260035

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 05260035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karianne Snøan	5fff96fef758920ef336aaa c73d92602d9abc8c8	01.03.2026 18:41:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260035

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

Røyskattvegen 51

7082 KATTEM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggear:	1979
Hovedbygg BRA:	154 m ²
Hovedbygg BRA-i:	154 m ²
Sum alle bygg BRA:	164 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	154 m ²
Rapportdato:	5.3.2026 (Gyldig til 5.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40574>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Det er motfall fra sluket med risiko for at vann kan ledes ut dør eller mot vindu hvor det ikke er etablert tettesjikt.. Tettesjikt har nådd høy alder. Bidet og servantskap skader. Det registreres stedvis bom i fliser.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Rom under terreng	Det er registreres stedvis utslag ved bruk av fuktsøker på bart kjellergulv og nedre deler av vegger. Dette er ikke uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre i grunn på samme måte som idag. Utover dette så registreres det ikke avvik ved hulltaking i vegg mot terreng. Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk med dette avviket.
Renner og nedløp	TG 2 er satt da renner er har passert halvparten av forventet levetid.
Taktekking	Ikke inspisert pga. snø. TG 2 er satt i bakgrunn av alder på tekking.
Etasjeskille og gulv på grunn	Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik over 15 mm på stue/kjøkken.
Kjøkken	Benkeplate har stedvis svellinger.
Avløpsrør	TG 2 er satt på grunn av at avløp har passert halvparten av forventet levetid.
Vannledninger	TG 2 er satt siden vannrør har passert halvparten av forventet levetid.
Vannbåren varme	TG 2 er satt da vannrør har passert halvparten av forventet levetid.
Våtrom: Vaskerom	Tettesjikt har nådd høy alder. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Det var ingen adkomstmulighet til loftet på befaringsdagen og kontroll er ikke utført. Selger ønsker å opplyse at borettslaget har ansvar for vedlikehold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredstillende rømning fra kjellerstue.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskrifts krav

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverkspiler. Det er ikke etablert håndløper på vegger. Dette gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.3.2026

Rapportdato
5.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karianne Snøan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Fredrik Johnsen**

Telefon: **91132028**

Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**

Epost: **fj@tft.no**

Tittel:

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

Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Røyskattvegen 51, 7082 Kattem**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **174**

Bruksnr: **21**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1979**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Veggkonstruksjonen er oppført i tre/betong og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille i betong.

Vindu med 2/3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenhetsen 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 boenhetsen. 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	154	154	0	0	35
Utvendig bod 1	3	0	3	0	0
Utvendig bod 2	7	0	7	0	0
Totalt m²	164	154	10	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52 Romfordeling: Entre, trapperom og stue/kjøkken	0	0	35
2. etasje	52	52 Romfordeling: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.	0	0	0
Kjeller	50	50 Romfordeling: Gang, kjellerstue og bod.	0	0	0
Totalt m²	154	154	0	0	35

Bygning: Utvendig bod 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Bygning: Utvendig bod 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

En utvendig bod har hems til lagring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at drenering er oppgradert for cirka 10-15 år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ble ikke observert eller opplyst om fuktproblematikk. Kontroll av grunnmursplast og terrengforhold var ikke mulig på grunn av terrassedekker etablert mot grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Annet
Type grunnmur er ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i på innvendige pussede tresnittplater i kjeller. Dette vurderes ikke å være av vesentlig betydning. Ellers er grunnmur tildekket og ikke synlig for kontroll.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Kjeller er innredet med kjellerstue etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er registreres stedvis utslag ved bruk av fuktsøker på bart kjellergulv og nedre deler av vegger. Dette er ikke uvanlig for eldre kjellere da disse er utført uten aldersbestandig fuktsperre i grunn på samme måte som idag. Utover dette så registreres det ikke avvik ved hulltaking i vegg mot terreng. Kjelleren vurderes å fungere til dagens bruk med dette avviket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller anbefales holdes oppvarmet og jevnlig luftet. Det bemerkes at det går fjernvarmerør i bod i kjeller som bidrar til oppvarming av rommet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasser i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er oppgradert i forbindelse med utvendige oppgraderinger av fasade og drenering.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer og ytterdører er byttet i 2014/2015 sett bort fra ett vindu i kjeller som er fra 1987.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Det bemerkes at kjellervindu har passert forventet levetid på isolerglass og har større risiko for skader i tiden som kommer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at fasader er oppgradert for cirka 10-15 år siden.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner er oppgradert etter byggeår men alder er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG 2 er satt da renner er har passert halvparten av forventet levetid. Da det ikke var etablert adkomst til tak på befaringsdagen så er kontroll kun utført fra bakkenivå.	
Selger ønsker å opplyse at borettslaget har ansvar for vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for strakstiltak men med alder så øker risiko for skader. På generelt grunnlag så anbefales jevnlig rengjøring av renner og nedløp. Ytterligere undersøkelser anbefales når adkomst er mulig.	

6.8 Takkonstruksjon og loft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-IU
Det var ingen adkomstmulighet til loftet på befaringsdagen og kontroll er ikke utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør utføres kontroll av loft når adkomst er mulig. Det er etablert luke for adkomst i gavlvegg.	

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ikke inspirert pga. snø. TG 2 er satt i bakgrunn av alder på tekking. Selger ønsker å opplyse at borettslaget har ansvar for vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik over 15 mm på stue/kjøkken. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Benkeplate har stedvise svellinger. Utover dette så vurderes innredning å ha normal bruksslitasje i forhold til alder.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Benkeplate anbefales byttet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Kjellerstue er ikke byggemeldt. Dagens bruk er søknadspliktig.	
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?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeår.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredstillende rømning fra kjellerstue.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverkspiler. Det er ikke etablert håndløper på vegger. Dette gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 er satt på grunn av at avløp har passert halvparten av forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.	

6.14 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider på anlegget i sammenheng med oppgradering av kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG 2 er satt siden vannrør har passert halvparten av forventet levetid med større risiko for skader i tiden som kommer. Ikke vurdert med behov for tiltak da anlegget fungerer idag.	
Stoppekran er plassert i kjeller og hadde tiltenkt funksjon ved test.	

6.15 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har opplyst om etablering av utelys og bytte av sikringskap. Utover dette så er omfang ukjent.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er kun fremvist dokumentasjon for bytte av sikringsskap.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
TG 2 er satt siden det ikke foreligger komplett dokumentasjon for anlegget.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
På generelt grunnlag så anbefales anlegg uten dokumentasjon en utvidet el-kontroll.	

6.16 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer er byttet for cirka 10-15 år siden.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-2
TG 2 er satt da vannrør har passert halvdelen av forventet levetid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer og ventiler på vegger.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ingen tegn til utilstrekkelig luftutskifting på befaringdagen.

6.18 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det er motfall fra sluket med risiko for at vann kan ledes ut dør eller mot vindu hvor det ikke er etablert tettesjikt. Tettesjikt har nådd høy alder. Bidet og servantskap har skader. Det registreres stedvis bom i fliser.

Det er ikke utført hulltaking da vegger er utført i tynnprofiler samt at dusjsonen grenser mot nabo og annet vaskerom. Ingen tegn til fuktrelaterte skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Anbefalte tiltak

Badet har behov for renovering. Frem til da så må det benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat**200 000 - 500 000****6.19 Våtrom: Vaskerom****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og tapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Vannsikkerhet vurderes å være tilfredstillende da det er etablert oppkant av tettesjikt mot terskel og vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd høy alder. Ikke behov for tiltak idag men med alder så øker risikoen for skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, tolaett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da rommets vegger er etablert i tynnprofiler. Ingen tegn til fuktrelaterte skader ved inspeksjon av tilgjengelige overflater.

Dokumentasjon

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

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse

Røyskattvegen 51, 7082 KATTEM

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266556

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

182485004

Gårdsnummer

174

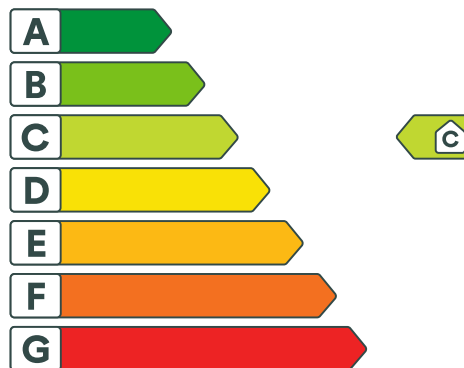
Bruksnummer

21

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

164,0 m²

Oppvarmet bruksareal

164,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

144,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

149,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 067 kWh



Røyskattvegen 51, 7082 KATTEM



Detaljering

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



Røyskattvegen 51, 7082 KATTEM



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

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: 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 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: 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 8: 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 9: 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 den 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 10: 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 11: 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 12: 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. Kjøøl - 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 27.02.26 Side 1 av 4

Skjetlein Borettslag	Vår ref.:	57/174	Fødselsdato eier:	01.07.1970
Røyskattvegen 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
7082 KATTEM	Eiere:	Karianne Snøan		
Organisasjonsnr: 950 374 047	Andelsnr:	174		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 807

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnad avdrag	69
	Felleskostnad renter	769
	Oppvarming og varmt vann	1 146
	Felleskostnad driftsdel	5 102
	Felleskostnad avdrag	2 343
	Felleskostnad renter	258
	Felleskostnad avdrag	125
	Felleskostnad renter	449
Tilleggsytelser:	Renhold	79
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	467

Kollektiv avtale med Telenor

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er med i sikringsordning.

SELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

SIKRINGSORDNING. Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: <http://klarefinans.no/tjenester>

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	812 565	Gjeld siste årsoppg.:	821 233
Klient ajourf. lån:	154 295 612	Klient gj. s. årsoppg.:	156 045 452

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 14635129 1, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.02.2026: 1.41% pa.

Antall terminer til innfrielse: 81

Saldo per 27.02.2026: 124 654 445

Andel av saldo: 656 466

Første termin/første avdrag: 01.08.2016 (siste termin 01.05.2046)

Fastrente til 01.07.2030.

Lånenummer: 90517441278, Svenska Handelsbanken AB NUF

ANNUITET STANDARD

Saldo per 27.02.2026: 10 930 861

Andel av saldo: 57 565

Mangler informasjon for terminberegning

Flytende rente

Lånenummer: 90517451044, Svenska Handelsbanken AB NUF

ANNUITET STANDARD

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 27.02.26 Side 2 av 4

Skjetlein Borettslag	Vår ref.:	57/174	Fødselsdato eier:	01.07.1970
Røyskattvegen 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
7082 KATTEM	Eiere:	Karianne Snøan		
Organisasjonsnr: 950 374 047				

3: Fellesgjeld

Saldo per 27.02.2026: 18 710 306

Andel av saldo: 98 534

Mangler informasjon for terminberegning

Flytende rente

FELLESBJELD: Det tas forbehold om at nylig varslede renteendringer er registrert. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er passert, betyr dette at det betales løpende avdrag på lånet. Datoen er ikke nødvendigvis tidspunktet for 1. avdrag. Hvis oppgitte dato for 1. termin avdrag er fram i tid tilsvarer dette tidspunktet for 1. avdrag etter en avdragsfri periode. Endringen i månedlige felleskostnader etter avdragsfri periode er beregnet med utgangspunkt i dagens rentenivå og nedbetalingsordning. Vi gjør oppmerksom på at økning av felleskostnadene pga av oppstart avdrag vanligvis starter noen mnd før forfall på avdraget så pengene er på konto når avdraget skal betales. Vi viser for øvrig til vedlagte regnskap for laget.

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Krokøy

Adresse: Ekornvegen 9

Postnr/-sted: 7082 KATTEM

E-post: skjetlein@borettslag.net

Webseite: http://skjetlein.borettslag.net

5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	821 233	Andre inntekter:	2 097
Annen formue:	50 999	Utgifter:	16 945	

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	119 000
Andelsnr:	174		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1979

Gårds/bruksnr: 174/21, 175/9

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet/Festet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring	Polisenr:	91512600
--------------	-----------------------	-----------	----------

FORSIKRING BORETTSLAG. Styret i borettslaget er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring. Hver enkelt andelseier må skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	13.11.1979			
Etasje:	K/1/2	Oppvarmingstype:	El og sentralvarme	
Heis:	Nei			
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()			
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4	BRA-I 101
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 27.02.26 Side 3 av 4

Skjetlein Borettslag	Vår ref.:	57/174	Fødselsdato eier:	01.07.1970
Røyskattvegen 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
7082 KATTEM	Eiere:	Karianne Snøan		
Organisasjonsnr: 950 374 047				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-	P-rom	101
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Slekt av andelseier (last ned skjema og 3 - Felles forkjøpsrett storby 3 - Medlem i TOBB				

Fasiliteter:

VAKTMESTER:

Servicesentralen Kattem Ust SA er en vaktmestersentral som eies og drives av de 6 borettslagene på Kattem. Sentralen ledes av en driftsleder som er direkte underlagt SKU styre. Driftsleder har ansvaret for daglig drift. Servicesentralen Kattem Ust SA har egen hjemmeside: www.kattemust.no

STOPPEKRAN VARME- OG SANITÆRANLEGG.

Alle beboere oppfordres å gjøre seg kjent med hvor stoppekran tilhørende leilighet er plassert. Oversikt over dette fåes ved henvendelse til SKU.

VENTILASJON:

Det er ikke lov å montere kjøkkenventilatorer med elektrisk motor.

CONTAINER FOR HAGEAVFALL:

Det er plassert en container i borettslaget hvor hageavfall skal kastes.

TRAMPOLINER:

Det er vedtatt forbud mot trampoliner.

UTLEIELOKALE:

Muligheter for leie av Storstua i Mårvegen (kjeller Mårvn. 32A – F)

PARABOLANTENNER:

Innført forbud mot oppsetting av parabolantenner i borettslaget,

Borettslaget har egen hjemmeside: www.skjetlein.borettslag.net

GARASJE/PARKERING:

Det følger med en garasjeplass til hver leilighet i parkeringskjelleren, dette inngår i felleskostnadene. Borettslaget har i tillegg 18 ekstra plasser for bil og 10 ekstra plasser for MC/ATV i parkeringskjeller. Ledige parkeringsplasser tildeles av TOBB etter søknadsdato. Søknad sendes til TOBB. Det betales ikke innskudd for garasjer i Skjetlein Borettslag. Ved tildeling av garasjeplass betales omkostninger til TOBB.

Det er innført privatrettslig parkering i borettslaget. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert. Gjesteparkering må også registreres i SmartOblat
Ta kontakt med styret i borettslaget for mere informasjon om ordningen.

Hjemmeside:

Skjetlein BRL har egen hjemmeside: <https://skjetlein.borettslag.net>

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 27.02.26 Side 4 av 4

Skjetlein Borettslag	Vår ref.:	57/174	Fødselsdato eier:	01.07.1970
Røyskattvegen 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
7082 KATTEM	Eiere:	Karianne Snøan		
Organisasjonsnr: 950 374 047				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I TILKNYTTET BORETTSLAG. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Forhåndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 406,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

REGLER FOR BRUK, RO OG ORDEN I SKJETLEIN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 28.04.2025.

VELKOMMEN!

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

ANSVAR - OMFANG

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

FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

Skjetlein Borettslag har bestemte områder for kjøring og parkering av motorkjøretøy. Disse plassene er godt skiltet og skal benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Parkering inne i tunene/gata er ikke tillatt. For å sikre parkeringsplasser nok til alle, oppfordres alle til å benytte tildelt plass i garasjeanlegget. Vask og reparasjon av biler i garasjeanlegget er ikke tillatt. Respekter skiltingen i området. Det er ikke tillatt å hensette campingvogner, campingbiler, avskilte biler eller tilhengere på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering). Det er ikke tillatt å hensette/langtidsparkere biler som ikke er i jevnlig bruk på parkeringsplassene. Det gjøres unntak ved nødvendig langtidsparkering når beboer varsler styret og får godkjenning.

Utleie: Det er ikke lov å leie ut parkeringsplass til beboere utenom borettslaget.

REGLER FOR DYREHOLD

Dyrehold i borettslaget skal registreres og godkjennes. Bruk borettslagets søknads-skjema. Dyrene skal øremerkes/skippes og bære halsbånd med ID-nummer og adresse. Registreringsskjema skal undertegnes av andelseier/bruker/leietaker. Ved innlevering av skjema fra bruker skal dette også være undertegnet av andelseier. Tilstøtende naboer skal bekrefte at dyreholdet i utgangspunktet ikke er til sjenanse.

Eiere som holder husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligselskapets område. Dyreeiere må påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for naboer/andre. Det er båndtvang på hunder og hundeeiere oppfordres til å respektere dette. Det vises for øvrig til politivedtekt for Trondheim - om dyr. Brudd på reglene om dyrehold anses som mislighold av leieforholdet, og vil bli behandlet deretter. Vesentlig mislighold/brudd på forpliktelser overfor borettslaget kan føre til oppsigelse/salgspålegg.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Utfør renhold av trapper, ganger og boder etter oppsatt turnusliste. Følg særskilt liste og instruks for felles vaske- og tørkeutstyr dersom slike ordninger finnes.

q:\dok\tohb\57 - skjetlein borettslag\57 husordensregler for skjetlein borettslag (817180).doc

Brudd på reglene om renhold anses som mislighold av leieforholdet, og vil bli behandlet deretter. Vesentlig mislighold/brudd på forpliktelser overfor borettslaget kan føre til oppsigelse/salgspålegg.

KILDESORTERING - AVFALL

Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Brukte elektriske artikler skal leveres direkte til forhandler.

MATING AV FUGLER

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

RO OG ORDEN

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

Lås alltid dørene til kjeller og til fellesrom. Det skal være stille kl. 21.00 når det gjelder oppussingsaktivitet i leilighetene. Veldig støyende oppussingsaktivitet som boring og meisling skal være slutt senest kl. 19.00. Det må ikke forekomme oppussingsarbeider som medfører sjenerende støy for naboer på søndager og helligdager. Musikk og festbråk avsluttes senest kl. 22.00 hverdager, men skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger, vinduer, i trapper eller i korridorer. Heng heller ikke ut klær på søndager og helligdager.

Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Det finnes egne rom beregnet for slikt utstyr. Egne boder kan også benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene.

BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

Sett ikke opp markiser, terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, parabolantenner e.l. før styret har samtykket etter skriftlig søknad.

Vær oppmerksom på at blomsterkasser normalt skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

Det er forbudt med blinkende utebelysning.

Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom.

q:\dok\tobb\57 - skjetlein borettslag\57 husordensregler for skjetlein borettslag (817180).doc

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke. Det vises for øvrig til pkt. 5, vedlikehold i vedtekter for Skjetlein Borettslag.

Det er ikke tillatt å etter-montere elektriske kjøkkenvifter, da dette gir ubalanse i ventilasjonsanlegget.

OPPHENGSELEMENTER BALKONGER

Noen av opphengselementene på balkongene er beskyttet mot rustangrep ved at strømledninger/strømnett er støpt inn i elementet. Den enkelte beboer må selv passe på at overflatebehandlingen på disse betongelementene ikke blir skadet. Det må ikke festes (bores/stiftes) noe til opphengselementene. Dette gjelder for hele elementet, også oppleggshyllene. Årsaken er blant annet at nettet kan bli brutt slik at prosessen mister sin effekt.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

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

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

BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

PLIKTER - MISLIGHOLD

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

Eiers brudd på forpliktelser overfor Skjetlein Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, og etter advarsel fra borettslaget, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

SKJETLEIN BORETTSLAG

**SØKNAD-/REGISTRERINGSSKJEMA
FOR HUSDYRHOLD I SKJETLEIN BORETTSLAG**

NAVN: _____

ADRESSE: _____ LEIL.NR.: _____

TELEFON PRIVAT: _____ TELEFON ARBEID: _____

ANDELSEIERENS NAVN: _____

DET SØKES OM:

HUND:

INNEKATT:

RASE: _____ ALDER: _____ REG.NR/ID _____

REGLER FOR DYREHOLD ER LEST OG AKSEPTERT

Dato: _____ Underskrift: _____

Andelseiere /brukere i naturlig tilstøtende leiligheter bekrefter med dette at husdyrholdet i utgangspunktet ikke vil være til ulempe.

Ved registrering fra bruker/leietaker skal andelseier bekrefte det samme.

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Navn: _____ Adresse: _____

Registreringen / søknaden godkjennes.

Kattem,

Styreleder

Vedtekter

for Skjetlein Borettslag org nr. 950 374 047 tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.05.1977,
sist endret 18.05.2020.**

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseiere i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseiere i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

Alle styremedlemmer skal være bosatt i borettslaget.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer og bestemmer selv sin arbeidsform.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen er på fem uker før avholdelse av generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig

kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA

§ 1

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

§ 2

Det skal ikke betales andelsinnskudd.

§ 3

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

§ 4

Forretningskontoret skal være i Trondheim.

§ 5

Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.

§ 6

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

Styret velger selv leder og nestleder.

Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

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

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

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

Foretakets personale ansettes av styret.

§ 7

Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.

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

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

§ 8

Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.

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

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

Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

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

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

§ 9

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

§ 10

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

Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.

Servicesentralen Kattem Ust SA - Resultatregnskap 2024

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

Org.nr: 870 960 182 - 800

Skjetlein Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		10 034 772	17 773 560	10 035 249	11 198 394
Felleskostnader kapitaldel		8 778 060	0	8 778 757	8 778 757
Inntekter garasjer		42 120	42 042	42 120	46 332
Utleieinntekter		670 908	633 768	670 907	670 907
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 203 312	1 162 608	1 312 704	1 377 100
Andre tillegg		150 096	0	150 000	185 600
Fjernvarme		2 625 612	2 603 796	2 625 600	2 611 764
Andre driftsinntekter	1	161 471	140 971	30 000	30 000
Sum driftsinntekter		23 666 351	22 356 745	23 645 337	24 898 854
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-48 270	-44 996	-57 400	-57 400
Styrehonorar		-225 000	-224 999	-225 000	-247 500
Avskrivninger		-443 720	-450 407	-443 720	-443 720
Forretningsførerhonorar		-243 030	-238 578	-243 000	-251 100
Honorar administrative tjenester		-129 364	-125 369	-128 900	-133 100
Eksterne honorar	3	-24 076	-35 594	-17 500	-26 000
Kontingent boligbyggelag		-68 900	-63 600	-90 675	-74 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-294 462	-277 851	-286 100	-292 800
Vaktmestertjenester		-3 013 061	-2 753 800	-3 415 000	-3 281 833
Renholdstjenester		-192 773	-55 352	-185 000	-185 600
Løpende vedlikehold	5	-927 716	-803 790	-700 000	-800 000
Periodisk vedlikehold	6	-2 911 140	-975 616	-2 712 000	-6 425 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 193 937	-1 172 036	-1 312 704	-1 377 100
Forsikring		-1 297 094	-1 277 477	-1 399 900	-1 526 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 986 713	-1 683 810	-1 798 800	-2 200 000
Eiendomsavgifter		-855 760	-839 614	-881 600	-898 500
Festeavgift	7	-1 000	-1 000	-1 000	-1 000
Energi, felles		-2 653 289	-3 215 668	-3 234 400	-3 161 764
Andre driftsutgifter	8	-90 472	-102 009	-75 000	-71 000
Sum driftskostnader		-16 599 775	-14 341 566	-17 207 699	-21 453 817
DRIFTSRESULTAT		7 066 576	8 015 178	6 437 638	3 445 037
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		278 234	209 473	100 000	140 000
Finanskostnader		-2 926 117	-2 943 590	-3 226 599	-3 203 728
Netto finansposter		-2 647 883	-2 734 117	-3 126 599	-3 063 728
Resultat før skattekostnad		4 418 692	5 281 061	3 311 039	381 309
Ordinært resultat etter skatt		4 418 692	5 281 061	3 311 039	381 309
ÅRSRESULTAT	9, 14	4 418 692	5 281 061	3 311 039	381 309
Disponering av totalresultat:		4 418 692	5 281 061	3 311 039	381 309
Reduksjon av udekket tap		4 418 692	5 281 061	0	0

Org.nr: 950 374 047 - 57



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	174	21	0	0	Ekornvegen 1, 7082 KATTEM Ekornvegen 2, 7082 KATTEM Ekornvegen 3, 7082 KATTEM Ekornvegen 4, 7082 KATTEM Ekornvegen 5, 7082 KATTEM Ekornvegen 6, 7082 KATTEM Ekornvegen 7, 7082 KATTEM Ekornvegen 8, 7082 KATTEM Ekornvegen 9, 7082 KATTEM Ekornvegen 10A, 7082 KATTEM Ekornvegen 10B, 7082 KATTEM Ekornvegen 10C, 7082 KATTEM Ekornvegen 10D, 7082 KATTEM Ekornvegen 10E, 7082 KATTEM Ekornvegen 10F, 7082 KATTEM Ekornvegen 10G, 7082 KATTEM Ekornvegen 10H, 7082 KATTEM Ekornvegen 11, 7082 KATTEM Ekornvegen 12, 7082 KATTEM Ekornvegen 13, 7082 KATTEM Ekornvegen 14, 7082 KATTEM Ekornvegen 15, 7082 KATTEM Ekornvegen 16, 7082 KATTEM Ekornvegen 17, 7082 KATTEM Ekornvegen 19, 7082 KATTEM Mårvegen 1, 7082 KATTEM Mårvegen 2, 7082 KATTEM Mårvegen 3, 7082 KATTEM Mårvegen 4, 7082 KATTEM Mårvegen 5, 7082 KATTEM Mårvegen 6, 7082 KATTEM Mårvegen 7, 7082 KATTEM Mårvegen 8A, 7082 KATTEM Mårvegen 8B, 7082 KATTEM Mårvegen 8C, 7082 KATTEM Mårvegen 8D, 7082 KATTEM Mårvegen 8E, 7082 KATTEM Mårvegen 8F, 7082 KATTEM Mårvegen 9, 7082 KATTEM

Mårvegen 10, 7082 KATTEM
Mårvegen 11, 7082 KATTEM
Mårvegen 12, 7082 KATTEM
Mårvegen 13, 7082 KATTEM
Mårvegen 14, 7082 KATTEM
Mårvegen 15, 7082 KATTEM
Mårvegen 16, 7082 KATTEM
Mårvegen 17, 7082 KATTEM
Mårvegen 18, 7082 KATTEM
Mårvegen 19, 7082 KATTEM
Mårvegen 20, 7082 KATTEM
Mårvegen 21, 7082 KATTEM
Mårvegen 22A, 7082 KATTEM
Mårvegen 22B, 7082 KATTEM
Mårvegen 22C, 7082 KATTEM
Mårvegen 22D, 7082 KATTEM
Mårvegen 22E, 7082 KATTEM
Mårvegen 22F, 7082 KATTEM
Mårvegen 22G, 7082 KATTEM
Mårvegen 22H, 7082 KATTEM
Mårvegen 23, 7082 KATTEM
Mårvegen 24, 7082 KATTEM
Mårvegen 25, 7082 KATTEM
Mårvegen 26, 7082 KATTEM
Mårvegen 28, 7082 KATTEM
Mårvegen 30, 7082 KATTEM
Mårvegen 32A, 7082 KATTEM
Mårvegen 32B, 7082 KATTEM
Mårvegen 32C, 7082 KATTEM
Mårvegen 32D, 7082 KATTEM
Mårvegen 32E, 7082 KATTEM
Mårvegen 32F, 7082 KATTEM
Mårvegen 34A, 7082 KATTEM
Mårvegen 34B, 7082 KATTEM
Mårvegen 34C, 7082 KATTEM
Mårvegen 34D, 7082 KATTEM
Mårvegen 34E, 7082 KATTEM
Mårvegen 34F, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 1, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 2, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 3, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 4, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 5, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 6, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 7, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 8, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 9, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 10, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 11, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 12, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 13, 7082 KATTEM

Røyskattvegen 14, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 15, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 16, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 17, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 18, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 19, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 20, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 21, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 22, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 23, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 24, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 25, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 26, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 27, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 28, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 29, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 30, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 31, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 32, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 33, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34B, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34F, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34G, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 34H, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 35, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 36, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 37, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 38, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 39, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 40, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 41, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42B, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 42F, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 43, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44B, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 44F, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 45, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 46A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 46B, 7082 KATTEM

Røyskattvegen 46C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 46D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 46E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 46F, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 47, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 49, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 51, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 53, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 54, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 55, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 56, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 57, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 58A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 58B, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 58C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 58D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 58E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 59, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 60, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 61, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 62, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 64, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 66, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 68A, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 68B, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 68C, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 68D, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 68E, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 70, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 72, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 74, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 76, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 78, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 80, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 82, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 84, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 86, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 88, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 90, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 92, 7082 KATTEM
Røyskattvegen 94, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 1, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 2, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 3, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 4, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 5, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 6, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 7, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 8, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 9, 7082 KATTEM
Skogmusvegen 10, 7082 KATTEM

Skogmusvegen 11, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 12, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 13, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 14, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 15, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 16, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 17, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 18, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 20, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 22, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 24, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26A, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26B, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26C, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26D, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26E, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26F, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26G, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 26H, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 28, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 30, 7082 KATTEM
 Skogmusvegen 32, 7082 KATTEM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bebyggelse og anlegg - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	50539.23m ²
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	57939.62m ²
Blå/grønnstruktur - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	4025.57m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	3384.44m ²
Turvegrasè - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
5001 r1081o	Reguleringsplan for boligfelt A og S på Kattem Oust (11.7.1977)		
5001 r1081p	Kattem Oust, bydelssenteret , Reguleringsplan 3A (16.12.1977)		
5001 r20190037	Skjetleinskogen (17.11.2022)	Boligbebyggelse	5780.92m ²
5001 r20190037	Skjetleinskogen (17.11.2022)	Veg	271.61m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r1081ah	Endret reguleringsplan for eiendommen, gnr.172/7 og 8, Kattem (6.4.1989)

r1081i	Vestre del av Sentervegen med tilknytning til Kongsvegen og bensinstasjon mellom Kongsvegen - Sentervegen (19.3.1976)
r1081j	Kattem Oust Boligfelt E og F (25.7.1975)
r1081o	Reguleringsplan for boligfelt A og S på Kattem Oust (11.7.1977)
r1101m	Lund Østre, gnr177 bnr 717 (27.8.2009)
r1081ab	Fradeling av en boligtomt av eiendommen Uståsen 21 (24.6.1986)
r1081af	Midre vesentlig endring av reguleringsplan for boligfelt A og S på Kattem oust. Delingsplan for eiendommen Kveldsro (8.6.1988)
r1081ao	Ustosen 27, gnr174 bnr6 (22.10.2002)
r20170013	Oust vestre, del av gnr/bnr 174/1 og 174/10 (1.11.2018)
r20190037	Skjetleinskogen (17.11.2022)
r1081aq	Uståsen 4, del av 176/1 og 176/181, Kattem barnehage (26.2.2009)
r1081as	Kattem oust. Del av gnr 176 bnr 1 m.fl. (23.10.2008)

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

5001 r20240012	Uståsen 2 og 4
----------------	----------------

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

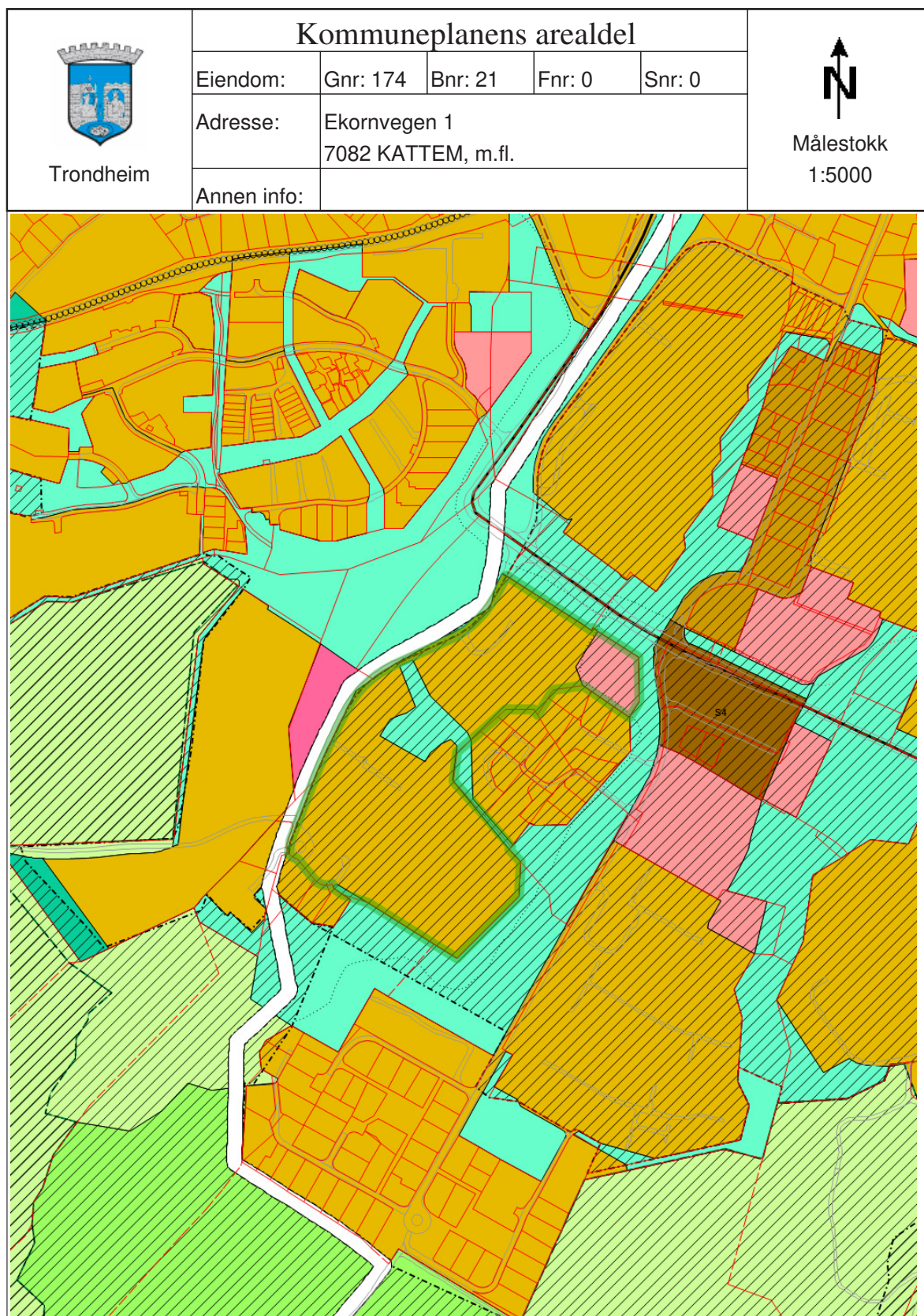
KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjørsel		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm		Bru		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Frisiktsone ved veg		Høyspenningsanlegg
	Rasfare		Bolig		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Gangveg		Turveg
	Friluftsområde		Felles avkjørsel		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Bevaring naturmiljø		Ras- og skredfare		Krav vedrørende infrastruktur
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Barnehage		Energianlegg
	Avløpsanlegg		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Lekeplass		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Gatetun
	Gang-/sykkelveg		Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Grønnstruktur
	Blå/grønnstruktur		Naturområde		Turveg
	Friområde		LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		Landbruksformål
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Område med innsigelse		Område for grunnvannsforsyning
	Hensyn landbruk (grønn strek)		Hensyn bevaring naturmiljø		Hensyn bevaring kulturmiljø
	Byggegrense - grønn strek		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Kollektivtrase		Hovedveg		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Blå/grønnstruktur
	Framtidig blå/grønnstruktur		LNFR		Framtidig LNFR

Nabolagsprofil

Røyskattvegen 51 - Nabolaget Skjetleinskogen/Bissmiet - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Kattemsenteret Linje 1, 52, 53, 109	6 min 0.5 km
Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 2.3 km
Heimdal stasjon Buss, tog	5 min 2.1 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	20 min 14.5 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	20 min 14.5 km

Skoler

Kattem skole (1-7 kl.) 383 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.) 488 elever, 46 klasser	4 min 2.6 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	5 min 3.3 km
Skjetlein videregående skole 270 elever, 25 klasser	10 min 7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

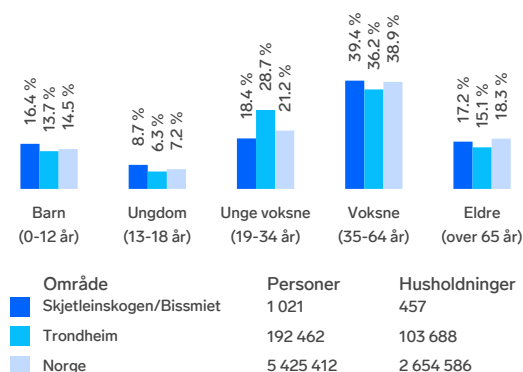
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skjetlein barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 0.4 km
Kattem barnehage (1-5 år) 79 barn	5 min 0.4 km
Lyngmyra barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Kattem Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Ringvålveien	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport



Katten aktivitetsareal - ballplass

2 min



Ballspill

0.1 km



Lundåsen

4 min



Ballspill

0.4 km



EasyFit Heimdal

21 min

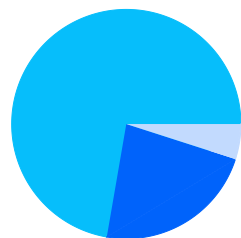


Feel24 Heimdal

21 min



Boligmasse



23% enebolig
73% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



Tillertorget

10 min

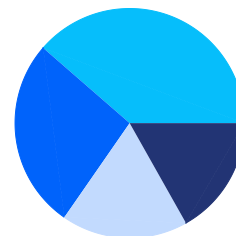


Boots apotek Heimdal

22 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

Skjetleinskogen/Bissmiet

Trondheim

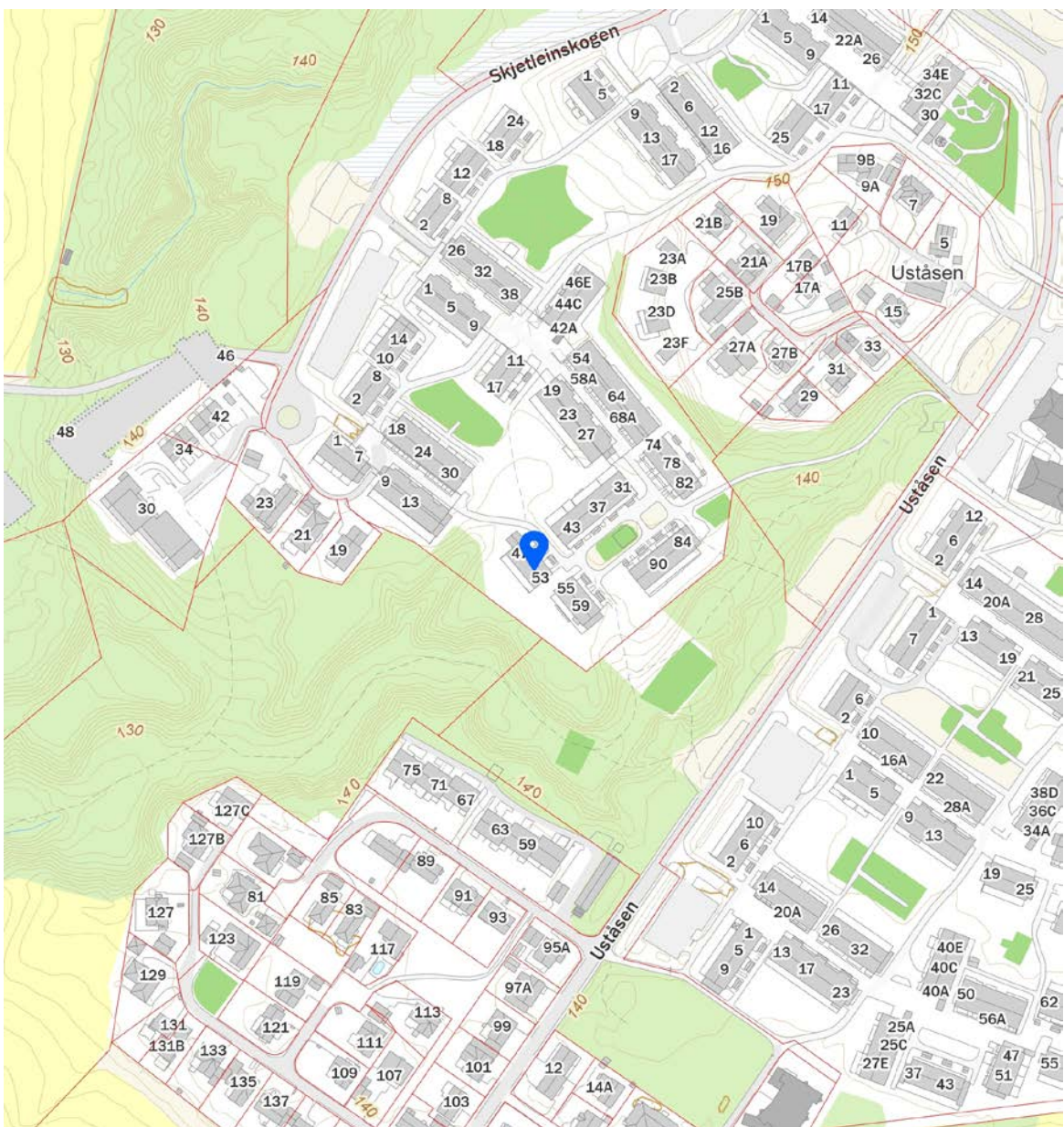
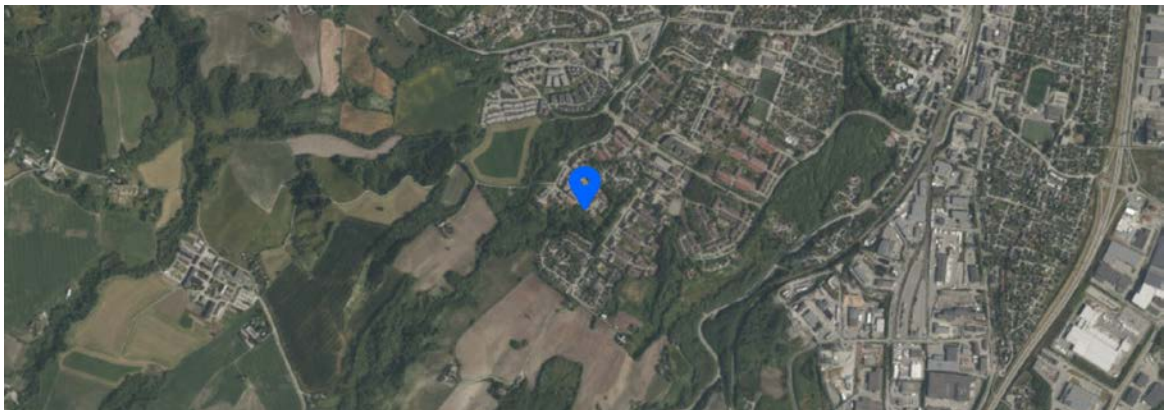
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



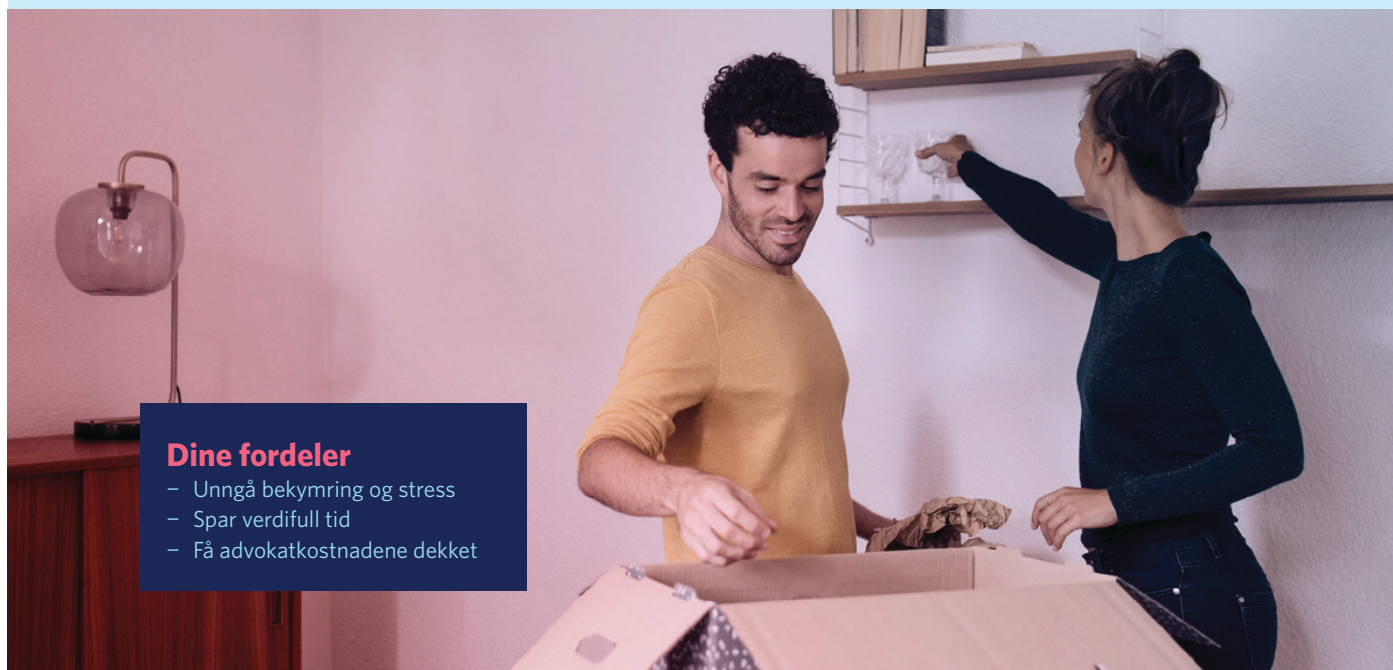
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Marit Skolmli

Eiendomsmegler | Partner

marit.skolmli@emera.no

+47 970 54 430

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Marit Skolmli
marit.skolmli@emera.no
970 54 430

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING