PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

# RØDREVVEGEN 38B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Rødrevvegen 38 B
# 7082 KATTEM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1980
BRA: 60 $m^2$
BRA-i: 56 $m^2$

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 7 | 0 | 0 |


Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Rødrevvegen 38 B
7082 Kattem

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

## Takstrapporten

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/34712

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

## Bygningsdeler med TG2

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat og stål benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Det er et eldre kjøkken og det må påregens at kjøkken må pusses opp.

TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

#### Anbefalte tiltak

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

### Vannledninger

#### Oppsummering

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

#### Anbefalte tiltak

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

## Elektrisk

### Oppsummering

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Våtrom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**19.8.2025**

Rapportdato
**26.8.2025**

## Hjemmelshavere

Navn: **Sabaha Hadzijusufovic**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**

TAKST MIDT-NORGE



**Egne premisser:**

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Rødrevvegen 38 B, 7082 Kattem**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 175 | Bruksnr: | 40 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 103 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1980**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke.

# 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 60 | 56 | 4 | 0 | 12 |
| **Totalt m²** | **60** | **56** | **4** | **0** | **12** |

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

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **3. etasje** | 56 | 54 | 2 | Stue, kjøkken, soverom, bad, gang. | Bod |
| **Totalt m²** | **56** | **54** | **2** | | |

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Det er utkraget balkong med utgang fra stue | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Balkongen ble oppgradert i 2014. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |

## 6.2 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 3-lags glass.<br><br>Ytterdør i malt utførelse.<br><br>Terrassedør med glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer, terrassedør og ytterdør ble byttet i 2014,<br>Vinduer er stemplet 2013. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, 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** |

## 6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Konstruksjonsprinsipp | Ukjent |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-1** |

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke |
| Det er etasjeskille i betongdekke. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-2** |

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-2 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat og stål benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Det er et eldre kjøkken og det må påregens at kjøkken må pusses opp.

TG-2 er gitt på bakgrunn av slitasje.

### Avtrekk

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

Det er mekanisk avtrekk i boenheten.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

## 6.6 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |

Brannvarsler i tak og brannslukker.

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

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| 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**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |

Det er vannrør av kobber.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Vannledninger fra byggeåret har nådd 25 år og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør passert 25 år = TG2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |

| | |
|---|---|
| Type sikringer | Skrusikringer |

Det er el-skap i bod i leiligheten. Det er skrusikringer i skapet.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

## 6.10 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Radiatorer |

Vannbåren varme tilkoblet radiatorer.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det ble montert nye radiatorer i 2014.

| | |
|---|---|
| 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 |
|---|---|

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
|---|---|

Mekanisk avtrekk via kjøkkenvifte.

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---|---|

Vifte er byttet, men dagens eier er litt usikker på når dette ble gjort.

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

## 6.12 Våtrom

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|

Det er vinylbelegg på gulv, malt tapet på vegger. malt himling.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Det er byttet toalett, dusjkabinett og servantskap med servant.
Dette ble byttet i 2021.

| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

| Oppsummering av overflater | TG-1 |
|---|---|

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Det er plastsluk under dusjkabinett. | |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** | **TG-2** |
| Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. | |
| Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. | |
| **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk** | |
| Anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. | |

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Dusjkabinett, servantskap med servant og toalett. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |
| **Oppsummering av sanitærutstyr** | **TG-1** |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Mekanisk avtrekk som styres vi kjøkkenvifte. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-1** |

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra kjøkken inn mot våtsone.<br><br>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

### Dokumentasjon

| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|---|---|
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon. | |

## 6.13 Rom under terreng

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

## 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

## 6.15 Toalettrom

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

## 6.16 Trapp

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

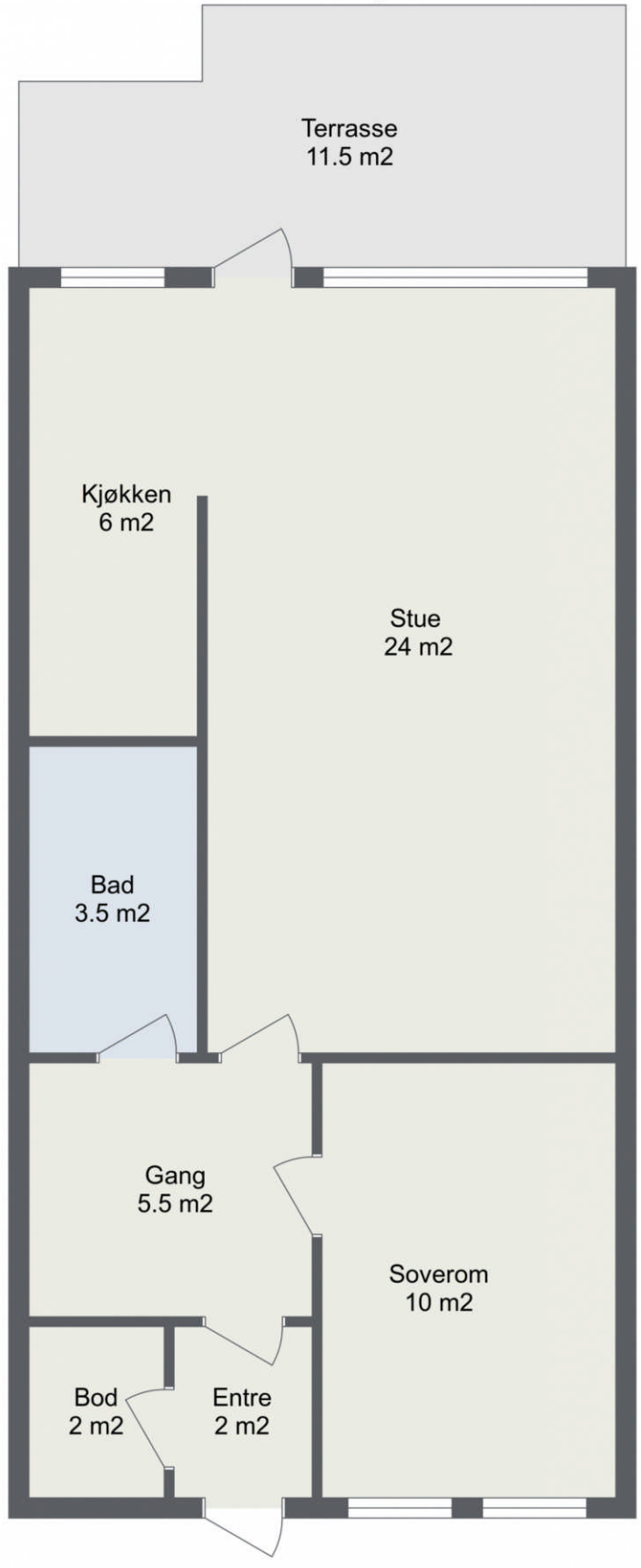
## 6.17 Varmesentral

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

## 6.18 Varmtvannsbereder

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

# 3. Etasje




Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Trondheim |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114251126 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Sabaha Hadzijusufovic |

| Gateadresse |
| --- |
| Rødrevvegen 38B |

| 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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 7

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

Document reference: 114251126

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av dusj kabinett, bytte av servantskap og bytte av doskål

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sentralfyring og ventilasjon ble oppgradert i regi av sameie i 2014

Arbeid utført av: I regi av Lyngmyra borettslag(Tobb)

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: Fast parkeringsplass tilhørende leiligheten, montering av ladeboks i regi av Lyngmyra borettslag(Tobb).

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251126

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Balkongen ble oppgradert i 2014 |
| Arbeid utført av | Oppgradering i regi av Lyngmyra borettslag(Tobb). |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114251126

## 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 114251126

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

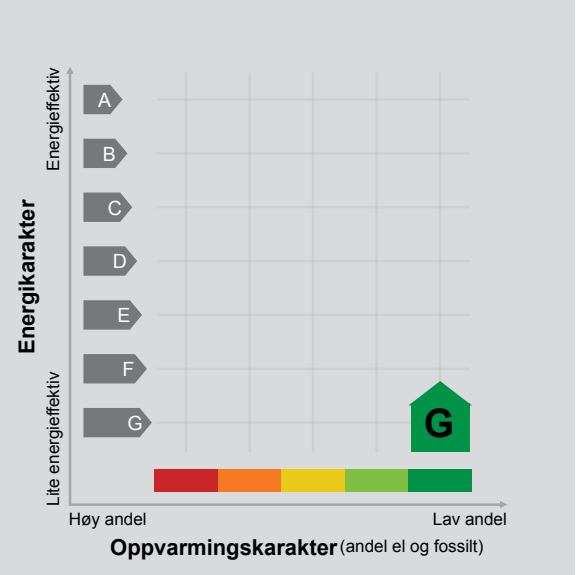
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sabaha Hadzijusufovic | 0c40d3436c06cba62452 e1381c06fd719824c344 | 27.08.2025 08:59:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 114251126

- 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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rødrevvegen 38B |
| Postnummer | 7082 |
| Sted | KATTEM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 175 |
| Bruksnummer | 40 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 182484687 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-156110 |
| Dato | 17.08.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Redusér innetemperaturen**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Montering tetningslister**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1979 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 54 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Annen/Ukjent ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 2: 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 3: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 4: Slå 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 18: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen 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 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

# Rødrevvegen 38B

Nabolaget Uståsen/Kattem skole - vurdert av 33 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Kattem skole (1-7 kl.)<br>384 elever, 25 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Åsheim barneskole (1-7 kl.)<br>306 elever, 17 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Stabbursmoen skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 20 klasser | 19 min<br>1.6 km |
| Breidablikk skole (1-7 kl.)<br>304 elever, 23 klasser | 6 min<br>2.9 km |
| Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>457 elever, 29 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Cissi Klein videregående skole | 7 min |
| Heimdal videregående skole<br>730 elever | 7 min<br>4.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kattemsenteret<br>Linje 1, 52, 53, 109 | 7 min<br>0.6 km |
| Heimdal stasjon<br>Linje F6, R60, R70 | 21 min<br>1.8 km |
| Trondheim S<br>Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 22 min<br>15.4 km |
| Trondheim Værnes | 40 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Lyngmyra barnehage (1-5 år)<br>29 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Kattem barnehage (1-5 år)<br>83 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Ustmyra barnehage (4-5 år)<br>37 barn | 6 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Prix Kattem | 5 min |
| 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 2025

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| City Syd | 11 min |
| Boots apotek Heimdal | 20 min |
| Heimdal Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kattem skole | 3 min |
| Kattem aktivitetsareal - ballplass | 6 min |
| EasyFit Heimdal | 19 min |
| Feel24 Heimdal | 19 min |

«Rolig strøk med kort avstand til Heimdal sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

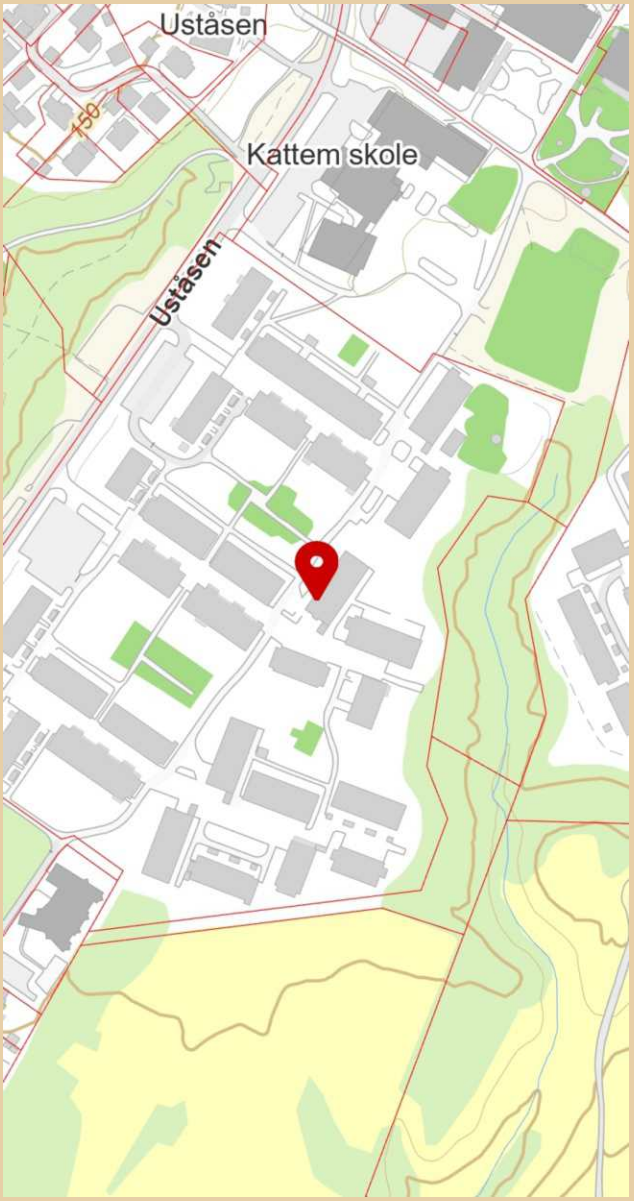
**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# *REGLER FOR RO OG ORDEN I LYNGMYRA BORETTSLAG*

*Sist endret på generalforsamlingen 07.10.2021*

**VELKOMMEN!**

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

**ANSVAR - OMFANG**

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

**FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - PARKERING**

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

**DYREHOLD**

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. For hund og katt kreves det søknad til styret, og dyr skal ikke anskaffes før godkjent søknad foreligger. Båndtvang gjelder for hund, og det henvises for øvrig til kommunale regler og politivedtekter. Det anbefalers at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.
For utegående katter anmodes det sterkt om kastrering/sterilisering, chipping og vaksinasjon, og de bør holdes innendørs om natten. Unge katter bør holdes inne til de har utviklet retningssans og eventuelt er kastrert/sterilisert. For å forhindre tilgrising av fellesområder bør katteeiere anskaffe innendørs kattetoalett.
Hundeeiere plikter å straks plukke opp ekskrementer etter hunden. Det anbefalers at beboere som skal søke om husdyr forhører seg med nærmeste naboer.
Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensreglene på vanlig måte. Styret forbeholdes retten til å utforme og endre søknadsskjemaet for husdyr, og også retten til å avslå søknader dersom forhold tilsier at det er nødvendig.

**PARKERING OG TRAFIKK**

Parkering på området er regulert med offentlig trafikkskilt og skal kun skje på anviste plasser. Parkeringsplassene i garasjeanlegget skal brukes slik at uteplassene ikke opptas unødig.
Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner, bobiler eller avskiltede kjøretøy på parkeringsplassen over lengre tid (langtidsparkering).

Uregistrerte biler hensatt på uteparkeringsplassene blir fjernet for eiers regning.
Vask, oljeskift og større reparasjoner er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegget.
Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.
Kjøring med motorkjøretøy inne på borettslagets område er begrenset til kun å gjelde nødvendig tilbringertjeneste. Kjøretøyet skal etter endt oppdrag umiddelbart kjøres ut og parkeres på anvist parkeringsplass. Kjøring inne på området skal foregå i gangfart.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**DIVERSE**
Balkonger og skillevegger mellom balkongene må ikke overmales da det her er brukt spesiell maling.
Eventuelle skader på borettslagets utstyr og anlegg må meldes til styret, tillitsvalgte eller driftsleder ved Servicesentralen Kattem Ust SA.
Oppsetting av egne boder m.m. må ikke gjøres uten styrets godkjennelse.
Eventuelle private gjerder må utføres i stil med tidligere oppsatte gjerder, eller være spesielt godkjent av styret - jfr. formingsveileder.

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

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

## Til styret i Lyngmyra Borettslag

### SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede _____ Adresse _____ søker

herved om å holde _____.

Begrunnelsen er _____

_____

_____

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

### ERKLÆRING

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leieforholdet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leieforholdet med borettslaget.

Trondheim, _____ / _____-20 _____

Andelseiers underskrift

---

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av: _____

_____

Kattem, _____ / _____ 20 _____

Styrets leder

# Vedtekter

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

## vedtatt på konstituerende generalforsamling 05.05.1977
## sist endret 19.05.2022

### 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Lyngmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

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

**1-3 Kameraovervåking i garasjer.**
Styret gis fullmakt til å installere kameraovervåking i alle garasjeanlegg.

**1-4 Øvrig kameraovervåking**
Styret gis fullmakt til å utvide kameraovervåkning til spesielt problematiske fellesområder ved behov.

### 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**

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

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

### 4-1 Boretten

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

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

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

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

### 5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsmelding fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# Innkalling til ordinært årsmøte i Servicesentralen Kattem Ust SA

**Tid: Torsdag 05.06.2025 - kl.16:30**

**Sted: Servicesentralen Kattem Ust**

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Valg av sekretær

### 1.3 Valg av en medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

### 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

### 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

## 2. Årsoppgjør for 2024

### 2.1 Godkjennelse av regnskap

### 2.2 Disponering av resultat

### 2.3 Revisjonsberetning

## 3. Styrets årsmelding for 2024

## 4. Godkjenne revisors honorar

**Forslag til vedtak:** Revisors honorar settes lik beløp på mottatt faktura for revisjon.

## 5. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

**Forslag til vedtak:** Styret fremmer forslag på at godtgjørelser økes med 3,5% i henhold til konsumprisindeks.

Honoraret settes da til kr 44 640,- for leder og kr 22 320,- for øvrige styremedlemmer. Honorar pr. møte blir kr 3540,- for leder og kr 1770,- for øvrige styremedlemmer.
Ekstraordinære / uforutsette møter som utføres på dagtid honoreres med kr 1770,-pr møte.

# 6. Valg

Nytt styre skal velges med 1 styremedlem og 1 vara fra hvert av de 6 borettslagene, og en representant med vara for de ansatt i SKU for 1 år.

## 6.1 7 styremedlemmer for 1 år

**På valg:**
Christian Langberg, Lyngmyra Borettslag
Jon-Tore Dombu, Ustmyra Borettslag
Grethe Jenssen, Kattem Borettslag
Magnus Tidemann Øyløkken, Torvsletta Borettslag
Christian Krokøy, Skjetlein Borettslag
Tom Aune, Åsheim Borettslag
Representant for de ansatt i SKU: Atle Mittet

## 6.2 7 varamedlemmer for 1 år

**På valg:**
Torbjørn Gustavson, Lyngmyra Borettslag
Egil Joar Husabø, Ustmyra Borettslag
Britt Helen Eggen Auno, Kattem Borettslag
Trond Morten Giske Johansen, Torvsletta Borettslag
Gunn Elin Larsen, Skjetlein Borettslag
Helene Linmo, Åsheim Borettslag
Representant for de ansatt i SKU: Tom Arne Tranvik

---

Stemmeregler jfr. vedtektenes § 8:
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.

12.05.2025
**Servicesentralen Kattem Ust SA**
styret

# 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 | | -348 650 | -290 518 | -290 000 | -348 650 |
| Avskrivninger | | -2 718 937 | -2 209 290 | -2 334 562 | -2 316 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -188 407 | -181 703 | -188 407 | -194 624 |
| Eksterne honorar | 2 | -313 055 | -144 833 | -105 790 | -103 530 |
| Drifts- og serviceavtaler | 3 | -54 686 | -64 191 | -51 975 | -57 424 |
| Renholdstjenester | | -191 482 | -210 221 | -205 443 | -223 070 |
| Løpende vedlikehold | 4 | -822 683 | -842 371 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Periodisk vedlikehold | 5 | -29 027 | -503 550 | -400 000 | -400 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | | -14 238 | -13 369 | -15 200 | -15 107 |
| Forsikring | | -254 288 | -222 755 | -232 716 | -372 486 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | | -176 103 | -149 188 | -23 123 | -175 034 |
| Eiendomsavgifter | | -60 515 | -59 258 | -62 221 | -63 500 |
| Energi, felles | | -11 910 965 | -14 922 581 | -14 605 945 | -14 549 679 |
| Andre driftsutgifter | 6 | -1 791 944 | -1 800 495 | -2 007 736 | -2 100 960 |
| **Sum driftskostnader** | | **-33 017 611** | **-36 405 320** | **-39 227 471** | **-38 364 441** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 069 972** | **404 344** | **614 130** | **338 968** |
| **Finansinntekter og kostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | | 354 143 | 335 261 | 190 000 | 220 000 |
| Finanskostnader | | -621 203 | -573 668 | -734 130 | -488 968 |
| **Netto finansposter** | | **-267 060** | **-238 407** | **-544 130** | **-268 968** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **802 912** | **165 937** | **70 000** | **70 000** |
| Skattekostnad | 7 | -802 912 | -165 937 | -70 000 | -70 000 |
| **ÅRSRESULTAT** | 11 | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Servicesentralen Kattem Ust SA - Balanse 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| Utsatt skattefordel | 7 | 0 | 428 160 |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger og tomter | 8 | 1 344 234 | 1 416 658 |
| Garasjer | 8 | 2 647 799 | 3 026 055 |
| Maskiner | 8 | 4 416 981 | 6 397 059 |
| Andre anleggsmidler | 8 | 267 532 | 555 710 |
| **Sum anleggsmidler** | | **8 676 546** | **11 823 643** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Varelager | 9 | 511 100 | 491 206 |
| **Fordringer** | | | |
| Periodiserte kostnader | 9 | 1 112 565 | 1 046 920 |
| Andre fordringer | 9 | 30 146 | 20 361 |
| Opptjente renter | 9 | 353 992 | 335 197 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Bankinnskudd | 10 | 13 977 545 | 10 514 043 |
| **Sum omløpsmidler** | | **15 985 347** | **12 407 727** |
| **SUM EIENDELER** | | **24 661 893** | **24 231 370** |

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

Sted: Kattem, dato: 24.4.2025

Christian Langberg
Leder

Tom Aune
Styremedlem

Magnus Øyløkken
Styremedlem

Tom Fossum
Daglig Leder

Christian Krokøy
Styremedlem

Jon-Tore Dombu
Styremedlem

Grethe Jenssen
Styremedlem

Atle Mittet
Styremedlem

## Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskriving for ikke forbigående verdifall. Bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet i henhold til avskrivningsplan, jfr. vedlikeholdsnotene. Tomter avskrives ikke. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Selskapet er knyttet til AFP-ordningen. Dette er en uforsikret pensjonsforpliktelse. God regnskapsskikk i små foretak tilsier imidlertid at det er valgfritt hvorvidt AFP-forpliktelser innarbeides i balansen. Selskapet har valgt å ikke innarbeide denne i balansen.

Servicesentralen Kattem UST SA ble i 2013 omdannet fra tidligere selskapsform BA (begrenset ansvar), til SA (Samvirkeforetak). Virksomheten i Servicesentralen Kattem UST SA er en god del utvidet i løpet av de siste år, og med bakgrunn i dette, samt at samvirkeforetak generelt er skattepliktig, ref. omdannelse ovenfor, ble det lagt til grunn at den samlede virksomhet i foretaket ble skattepliktig f.o.m. 2012. Dette medførte at det f.o.m. 2012 ble levert ligningspapirer, og at det ble en skattekostnad i regnskapet, ref. nærmere omtale og beregning i notene. Dette er en endring fra tidligere år.

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.
Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skattefordel som kan balanseføres og utsatt skatt er oppført ne

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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



## Note 1 - PERSONALKOSTNADER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Lønn | 8 888 727 | 9 194 238 |
| Refusjoner | -393 580 | -691 184 |
| Arbeidsgiveravgift | 1 734 248 | 1 744 987 |
| Feriepenger | 1 117 541 | 1 121 879 |
| Pensjonskostnader | 1 859 881 | 1 877 562 |
| AFP-premie | 136 936 | 139 430 |
| Personalopplæring | 230 | 27 590 |
| Andre lønnskostnader | 469 165 | 473 379 |
| **Sum personalkostnader** | **13 813 148** | **13 887 881** |

Samlet antall årsverk: 10,63

Daglig leders lønn pr 31.12.24 utgjør kr 1 023 474,-
Elektronisk kommunikasjon og skattepliktig del av visse typer forsikringer utgjør til sammen kr 15 527,-

Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet plikter å ha OTP, og har derfor inngått pensjonsordning.

## Note 2 - EKSTERNE HONORARER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 103 243 | 73 013 |
| Honorar rådgiving revisjon | 39 813 | 19 000 |
| Fakturerte tjenester | 62 965 | 32 476 |
| Juridisk rådgivning | 107 034 | 20 344 |
| **Sum eksterne honorarer** | **313 055** | **144 833** |

Fakturerte tjenester og juridisk rådgivning gjelder konsulentbistand eiendomsutvikling.

## Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 23 879 | 26 096 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 1 875 | 0 |
| Avtale om adgangskontroll og dører | 24 333 | 33 686 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 4 599 | 4 409 |
| **Sum drifts- og serviceavtaler** | **54 686** | **64 191** |

## Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 165 505 | 418 405 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 87 015 | 38 565 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 27 686 | 42 642 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 169 586 | 283 546 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 372 890 | 59 213 |
| **Sum vedlikehold** | **822 683** | **842 371** |

## Note 5 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Periodisk vedlikehold | 29 027 | 503 550 |
| **Sum periodisk vedlikehold** | **29 027** | **503 550** |

## Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 579 385 | 619 144 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 47 534 | 36 257 |
| Telefon og porto | 161 | 318 |
| Drift maskiner | 649 191 | 649 896 |
| Gaver | 14 918 | 6 686 |
| Kurskostnader | 0 | 17 000 |
| Bankgebyrer | 6 733 | 6 870 |
| Andre gebyrer | 16 374 | 15 299 |
| Tilskudd bomiljø | 362 000 | 362 000 |
| Hjemmeside/internett/TV-abo | 77 032 | 85 528 |
| Dagligvarer | 0 | 1 427 |
| Julebord/styresamling | 38 633 | 0 |
| Andre kostnader | -17 | 69 |
| **Sum andre driftsutgifter** | **1 791 944** | **1 800 495** |

## Note 7 - SKATT

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel** | | |
| **Midlertidige forskjeller:** | | |
| Driftsmidler | -2 375 007 | -1 179 100 |
| Varebeholdning | 0 | 0 |
| Fordringer | 0 | 0 |
| Gevinst- og tapskonto | 173 773 | 217 216 |
| Pensjonsforpliktelse | 0 | 0 |
| Netto midlertidige forskjeller | -2 201 234 | -961 884 |
| Underskudd til fremføring | 0 | -984 297 |
| **Grunnlag for utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-)** | **-2 201 234** | **-1 946 181** |
| 22 % utsatt skatt (+) / utsatt skattefordel (-) | -428 160 | -428 160 |
| Herav ikke balanseført utsatt skattefordel | 428 160 | 0 |
| **Utsatt skatt i balansen (+) / utsatt skattefordel (-)** | **0** | **-428 160** |
| Utsatt skattefordel som kunne vært balanseført | -428 160 | -428 160 |

| | | |
|---|---|---|
| **Fordeling av skattekostnaden:** | | |
| Betalbar skatt | 374 781 | 129 431 |
| For mye (-) / for lite (+) avsatt i fjor | 0 | 0 |
| Sum betalbar skatt | 374 781 | 129 431 |
| Endring i utsatt skatt | 428 160 | 36 506 |
| **Skattekostnad** | **802 941** | **-165 937** |

## Note 8 - ANLEGGSMIDLER

| | Maskiner | Maskiner | Kontormask. | Kontormask. | Redsk. og verktøy | Inventar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 602 219 | 15 958 409 | 287 665 | 81 307 | 182 150 | 58 631 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 602 219 | 15 958 409 | 287 665 | 81 307 | 182 150 | 58 631 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 602 219 | 11 541 428 | 287 665 | 81 307 | 182 150 | 58 631 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 4 416 981 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 1 980 077 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 3 | 5 | 3 | 5 | 3 | 5 |

| | Tomter | Bygning | Bygning | Andre anl.m. | Andre anl.m. | Andre anl.m. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 560 769 | 642 255 | 6 232 708 | 338 784 | 218 794 | 1 671 337 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 560 769 | 642 255 | 6 232 708 | 338 784 | 218 794 | 1 671 337 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 214 085 | 5 877 414 | 325 553 | 218 794 | 1 671 337 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 560 769 | 428 170 | 355 295 | 13 231 | 0 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 42 817 | 29 608 | 33 878 | 0 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | 15 | 20 | 10 | 3 | 5 |

| | Transportmidle | Garasje | Rehabilit. |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 768 175 | 7 565 132 | 1 176 907 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 768 175 | 7 565 132 | 1 176 907 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 1 513 874 | 4 917 334 | 1 176 907 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 254 301 | 2 647 799 | 0 |
| Årets avskrivninger : | 254 300 | 378 256 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 5 | 20 | 3.58 |

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomter og bygninger er anskaffet i år 1970.
Garasjer er anskaffet i 2011.

## Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

## Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Bundne midler og bankinnskudd** | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 421 367 | 405 580 |
| Bankinnskudd | 13 556 178 | 10 108 463 |
| **Sum bankinnskudd** | **13 977 545** | **10 514 043** |

## Note 11 - EGENKAPITAL

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL 01.01** | **6 107 056** | **6 107 056** |
| Andelskapital 01.01 | 4 637 931 | 4 637 931 |
| **Andelskapital 31.12** | **4 637 931** | **4 637 931** |
| Annen egenkapital 01.01 | 1 469 125 | 1 469 125 |
| **Annen egenkapital 31.12** | **1 469 125** | **1 469 125** |
| **SUM EGENKAPITAL 31.12** | **6 107 056** | **6 107 056** |

## Note 12 - PANTSTILLELSER

| Bokført verdi pantsatte eiendeler | Pålydende pantstillelser | Restgjeld pr. 31.12.24 |
|---|---|---|
| 8 409 014 | 23 493 750 | 8 012 773 |

## Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| **Kreditor:** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** | **Svenska Handelsbanken AB NUF** |
|---|---|---|---|---|---|
| Formål: | Kjøp av el-biler | Kjøp av multimaskin | | Kjøp av Wille 665 | Maskiner |
| **Lånenummer:** | **90517300127** | **90517284512** | **90517207445** | **90517302960** | **90517334595** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2021 | 2020 | 2011 | 2021 | 2023 |
| Rentesats: | 6.75 % | 6.75 % | 6.75 % | 6.75 % | 6.75 % |
| Betingelser: | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente | Flytende rente | |
| Beregnet innfridd: | 30.08.2025 | 02.01.2027 | 30.06.2031 | 30.05.2028 | 30.04.2028 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 560 250 | 1 667 000 | 8 700 000 | 2 022 000 | 3 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 621 144 | 786 738 | 3 994 885 | 1 343 247 | 3 191 030 |
| Avdrag i perioden: | 364 347 | 237 465 | 424 344 | 270 139 | 627 976 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **256 797** | **549 273** | **3 570 541** | **1 073 108** | **2 563 054** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 0 | 965 617 | 0 | 0 |

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Til årsmøte i Servicesentralen Kattem Ust SA

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Servicesentralen Kattem Ust SA.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2024<br>• Resultatregnskap for 2024<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding 2024. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: XAY2F-G33I4-KM78Q-3BGC7-7V3K3-ODPF0

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XAY2F-G33I4-KM78Q-3BGC7-7V3K3-ODPF0

PENNEO

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

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

**Løvaas, John Christian**
Partner
På vegne av: BDO AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-05-08 07:03:09 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: XAY2F-G33I4-KM78Q-3BGC7-7V3K3-ODPF0*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

# ÅRSMELDING 2024

Servicesentralen Kattem Ust SA er et samvirkeforetak og foretaket har til formål å fremme borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta, Skjetlein og Lyngmyras interesser gjennom deres deltagelse i virksomheten som kjøpere av tjenesten.

Foretaket skal drive varmesentral, vaktmester- og servicesentral og andre tekniske og sosiale fellestiltak som borettslagene ønsker.

Foretaket forvaltes av et styre på 7 medlemmer som er valgt av årsmøtet, og alle borettslagene har en representant i styret. Det er i tillegg en representant fra de ansatte.

Daglig leder er leder for Servicesentralen i henhold til stillingsbeskrivelse.
Servicesentralen Kattem Ust SA ligger i Trondheim Kommune.

## STYRET

Styret har bestått av:

| | | |
|---|---|---|
| Christian Langberg, leder | - | Lyngmyra Borettslag |
| Christian Krokøy, nest leder | - | Skjetlein Borettslag |
| Jon-Tore Dombu | - | Ustmyra Borettslag |
| Tom Aune | - | Åsheim Borettslag |
| Grethe Jenssen | - | Kattem Borettslag |
| Magnus Tidemann Øyløkken | - | Torvsletta Borettslag |
| Atle Mittet | - | Ansattes representant |

Styret består for tiden av 5 menn og 1 kvinne.

Daglig leder er styrets sekretær.

Det har vært avholdt 10 styremøter og 42 saker er behandlet i 2024.

Revisor har vært BDO AS.

Forretningsfører er TOBB.

**PERSONALET**
Pr. 31.12.2024 besto Servicesentralen personale av:

| | | |
|---|---|---|
| Tom Fossum | - | daglig leder |
| Erling Trønsdal | - | teknisk leder |
| Tor Morten Eide | - | arbeidsleder |
| Roar Gautvik | . | driftstekniker |
| Håvard Mittet | - | drifts- og vedlikeholds operatør |
| Tanija H. Aalberg | - | administrasjonssekretær |
| Tom Arne Tranvik | - | vaktmester/rørlegger |
| Atle Mittet | - | vaktmester |
| Asgeir Tillerflaten | - | vaktmester |
| Gunnar Nøstberg | - | vaktmester |
| Bjørn Kåre Trønsdal | - | vaktmester |
| Kim Andresen | - | vaktmester |
| Per Erik Tveit Hansen | - | vaktmester |

Personalet består av 1 kvinne og 13 menn. Spesielle likestillingstiltak er ikke iverksatt.
I 2024 var det engasjert 5 sommervikarer som til sammen utførte ca. 1 årsverk.

Servicesentralen har i samarbeid med Trondheim kommune etablert Kattem Frivilligsentral.
Servicesentralen bidrar økonomisk til driften av sentralen og Sissel Trønsdal er SKUs representant i styret med Tor Morten Eide som vararepresentant.
Sissel Trønsdal er for øvrig styrets leder.

Kattem Frivilligsentral har lokaler/kontor i Servicebygget.
SKU dekker styrehonorar for styreleder i Frivilligsentralen med kr 15000,- pr år.

Servicesentralen bidrar også økonomisk til driften av Aktiviteten Kattemkjelleren.

**Arbeidsmiljø**
Servicesentralen har bedriftshelsetjeneste med BediCo HMS. Det gjennomføres årlig møter ifm handlingsplan for bedriften.

Bedriften har eget internkontrollsystem for HMS som oppdateres hvert år.
Borettslagene har det samme systemet som Servicesentralen.

Sykefraværet var i 2024 på 2,5 %, mens det i 2023 var på 4,3 %.
Det har ikke vært skader eller ulykker blant de ansatte i 2024.

Servicesentralens virksomhet er ikke av en slik art at det forårsaker forurensing av det ytre miljøet utover det våre maskiner og biler forårsaker.

Styret anser for øvrig arbeidsmiljøet for å være tilfredsstillende.

**UTVALG OG KOMITEER**
Etter årsmøtet i 2024 har Servicesentralen hatt følgende utvalg og komiteer:

**Samarbeidsgruppa for Kattemkjelleren:**
Medlemmer: Jon-Tore Dombu og Tom Fossum.

**Kattem Frivilligsentral:**
Styreleder: Sissel Trønsdal
Varamedlem: Tor Morten Eide

**Lønnsforhandlingsutvalg:**
Medlemmer: Christian Langberg og Christian Krokøy .
Daglig leder er sekretær for utvalget når det forhandles med de fagorganiserte.

**KURS/KONFERANSER/OPPLÆRING i 2024.**

**MASKINPARKEN**
Maskinparken holder god stand.

**SERVICESENTRALEN**
Kattem Frivilligsentral er leietaker i bygget.
Kattemdagen ble arrangert 2024.

**FJERNVARME - ENERGI**
Det samlede energiforbruket målt på Statkraft Varme AS sin måler, var i perioden 1.1.2023 til 31.12.2023 16 306 780 kwh. Forbruket i 2024 var 14 451 298 kwh.

Forbruket som er målt i borettslagene er 14 296 318 kwh og i Servicebygget 155 980 kwh. Energitap i ledninger m.m. utgjør ca. 4,35 %.

Kostnadene til kjøp av fjernvarme for 2024 er på kr 11 770 602,- inkl. faktura des. 2024.
Det ble ikke inngått avtale om fast energipris på fjernvarmen i 2024.
Kostnaden i 2024 var lavere enn i 2023 pga. lavere kwh pris og lavere forbruk.

Servicesentralen har opprettet ett nytt internt system for fjernavlesinger av alle målere.
Det blir innhentet ukesavlesninger og månedsavlesninger.

**ANDRE FORHOLD**

**REGNSKAP-ØKONOMI**
De totale driftskostnader for 2024 er på kr 33 017 611,- mens det var budsjettert med kr 39 227 471,-.

Servicesentralen har fem lån i Handelsbanken pr 31.12.2024.
- Restgjeld kr 8 012 773,-.

Det er gitt kr 362 000,- i tilskudd til drift av Kattemkjelleren og Kattem Frivilligsentral og andre miljøtiltak.

Leieinntektene for lokalene i Servicebygget var på kr 108 480,-.

Tilskuddet fra borettslagene beløper seg til kr 22 293 972,- som tilsvarer kr 1342,- pr. leil. pr. mnd.

Årsregnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og det bekreftes at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.
Når det gjelder regnskapet for øvrig viser vi til resultatregnskapet for 2024 og balansen pr. 31.12.24 med tilhørende noter m.m.

**Kattem, 24. APRIL 2024.**
**Servicesentralen Kattem Ust SA.**
**Styret.**

**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:

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

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

§ 9

Ved oppløsning av foretaket skal gjenværende midler gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet jfr. samvirkeloven § 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.

**TRONDHEIM KOMMUNE**
**Plan- og bygningsenheten**

Sameiet Kattem Ust
Uståsen 4

N-7082 KATTEM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Dagfinn M. Berg | 00/03667/621<br>oppgis ved alle henv. | | 29.03.2004 |

**BRUSHANEVEGEN, KORSNEBBVEGEN, RØDSTILKVEGEN M/FL. NR., SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE, FERDIGATTEST**

| | |
|---|---|
| Byggested: | **BRUSHANEVEGEN, KORSNEBBVEGEN, RØDSTILKVEGEN M/FL.**<br>Gnr.: **198** Bnr.: **110** |
| Bygningsnummer: | |
| Ansvarlig søker: | **Sameiet Kattem Ust** |
| Tiltakshaver: | **Kattem Borettslag** |
| Arbeidets art: | **§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak** |
| Tiltakets art: | **Boligbygning** |

Vi viser til anmodning om ferdigattest, mottatt 25.03.2004.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt dokumentasjon i samsvar med forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 19, mottatt 25.03.2004 bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.
På bakgrunn av dette finner plan- og bygningsenheten å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. DB 0524/00 og igangsettingstillatelse den 21.03.2000.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Bente Haugrønning
bygningssjef

Dagfinn M. Berg
saksbehandler

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1

Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464

E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

TRONDHEIM KOMMUNE

**Byggesakskontoret**

**Delegasjonssak nr: FBR FER 4518/14**

ROJO Arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

| Vår saksbehandler | Vår ref. | Deres ref. | Dato |
|---|---|---|---|
| Gunnar Drage | 12/43351<br>oppgis ved alle henvendelser | Sondre N. Andvik | 09.12.2014 |

**Rødrevvegen 1 - 56, Kattem Ust, ferdigattest - tiltak for rehabilitering av bebyggelse**

Byggested: **Rødrevvegen 1 - 56** Gnr./Bnr.: **175/40**
Bygningsnummer: **117901734**
Ansvarlig søker: **ROJO Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Lyngmyra BL c/o TOBB**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 02.12.2014.

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

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

**VEDTAK:**

**SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IGT 4056/12.

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

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/43351 | 09.12.2014 |

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

| TRONDHEIM KOMMUNE | Vår referanse | Vår dato |
|---|---|---|
| Byggesakskontoret | 12/43351 | 09.12.2014 |

# MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.**

**Klagerett**
De har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan De klage til?**
Klagen sendes byggesakskontoret. Hvis byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

**Klagefrist**
Klagefristen er 3 uker fra den dag De mottar vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må De oppgi årsaken til at De ønsker dette.

**Rett til å kreve begrunnelse**
Dersom De mener byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.

**Innholdet i klagen**
De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

**Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

**Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**
Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

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

SAK NR.: B 1995/78

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavdelingen for
Kattem Oust TOBB
Postboks 588
7001 TRONDHEIM

# FERDIGATTEST

GJENPART

| | |
|---|---|
| BYGGESTED | Rødrevvegen 1-33 og 2-56 |
| BYGGHERRE | Utbyggingsavdelingen for Kattem Oust TOBB |
| BYGGEARBEIDETS ART | Rekkehus og boligblokker |

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet ..... 20.11.1978

og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. ..... 28.11.78

Arbeidet er besiktiget .....

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

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

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

Seksjon for bygningskontroll 5.11.81

P. Pedersen

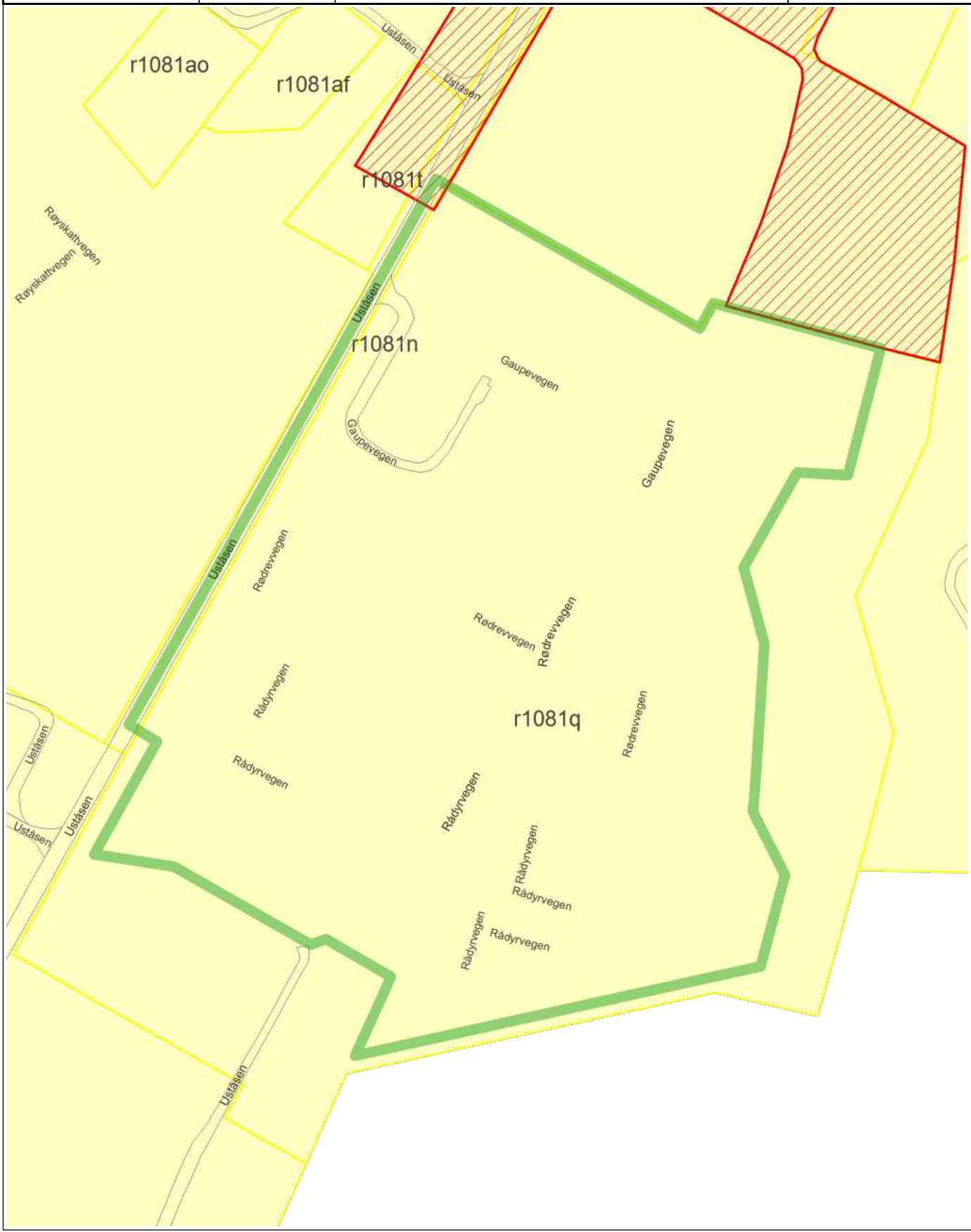
Bygningssjef

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 175 | Bnr: 40 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Rødrevvegen 38B<br>7082 KATTEM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:2000



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

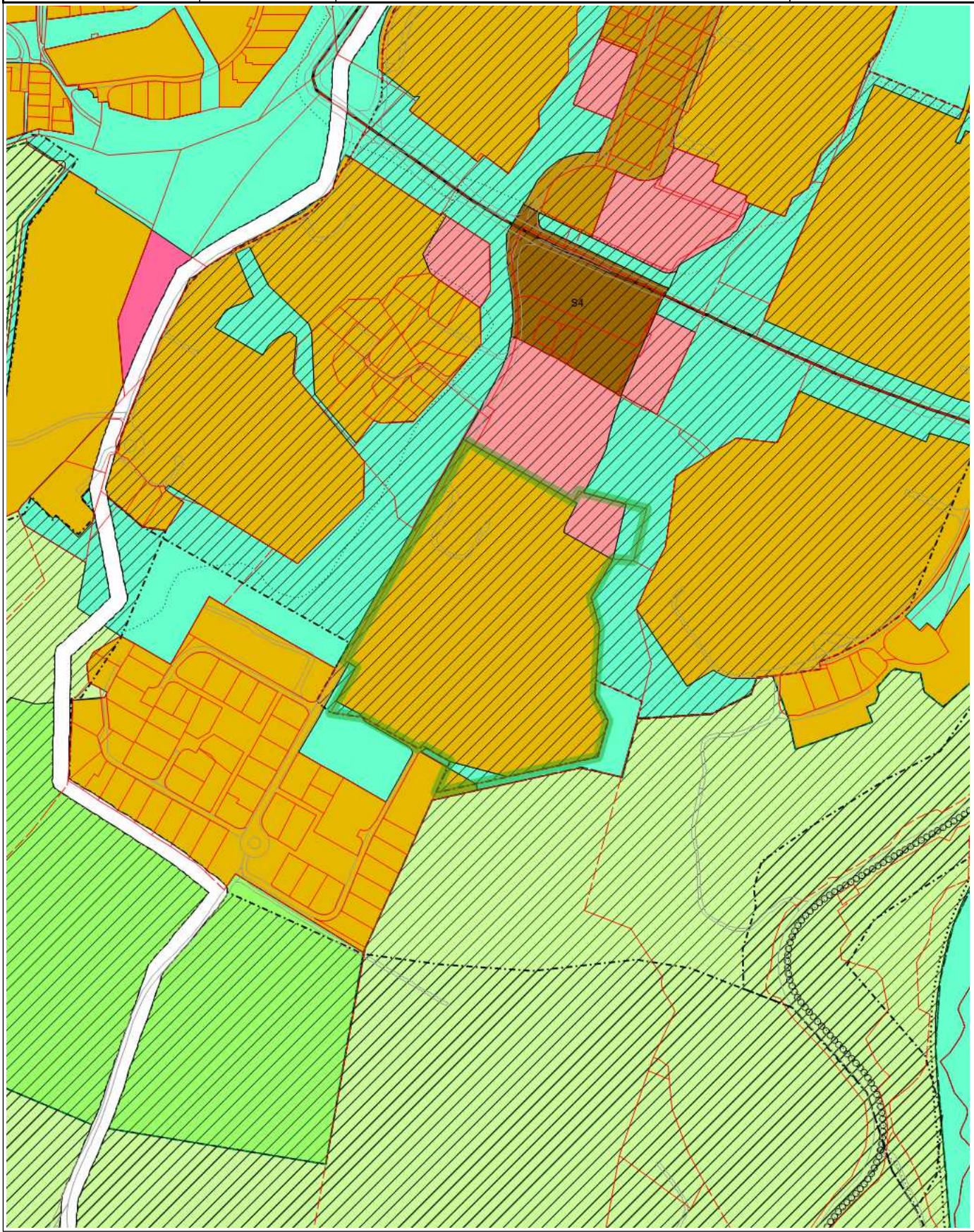

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

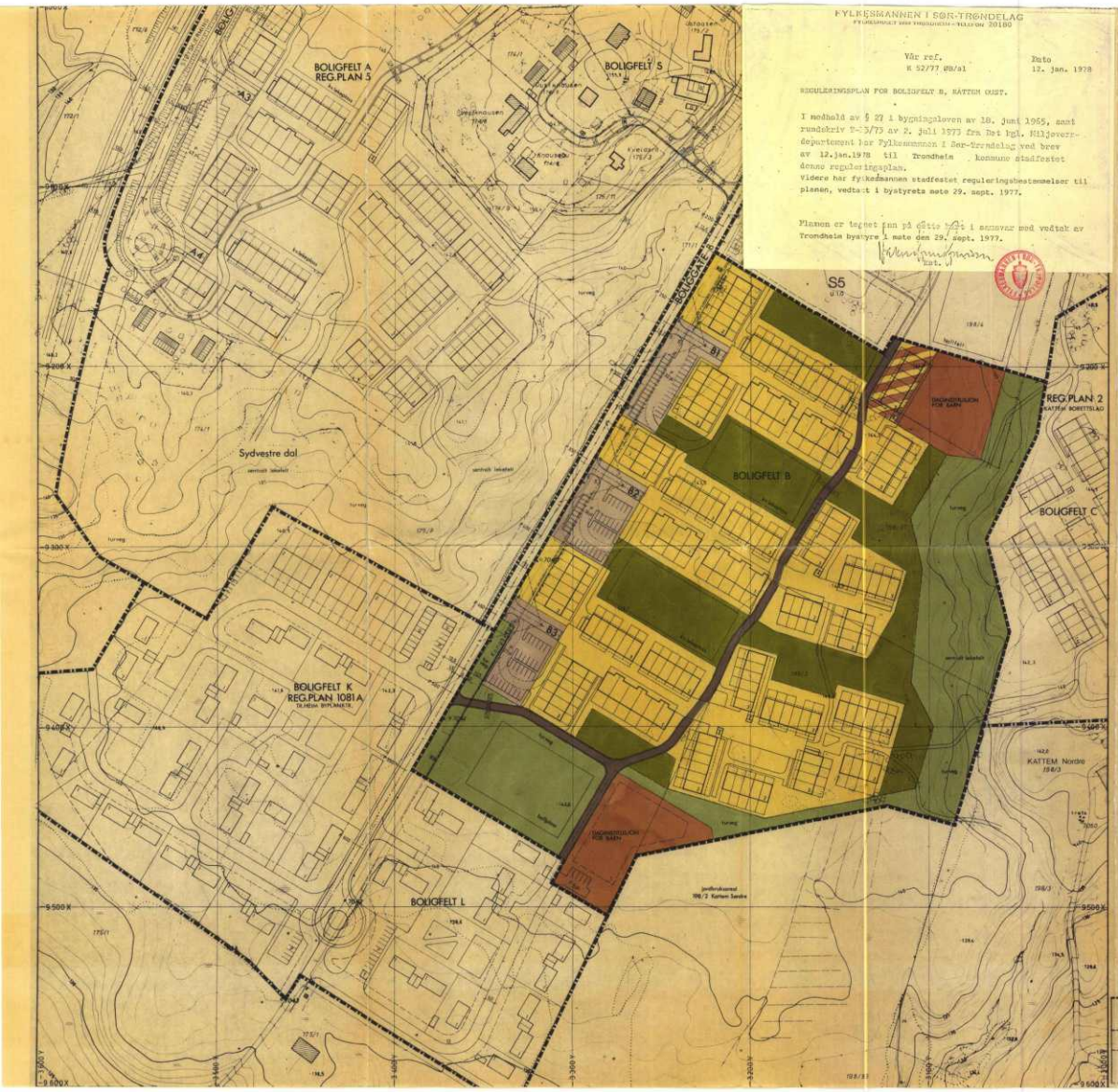
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 175 | Bnr: 40 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Rødrevvegen 38B<br>7082 KATTEM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- 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
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR




FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Vår ref. H 52/77 ØB/al

Dato 12. jan. 1978

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT B, KATTEM ØST.

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-3/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvernd epartement har Fylkesmannen i Sør-Trøndelag ved brev av 12.jan.1978 til Trondheim kommune stadfestet denne reguleringsplan.
Videre har fylkesmannen utadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i bystyrets møte 29. sept. 1977.

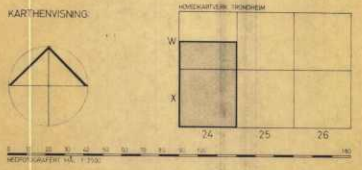
Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Trondheim bystyre i møte den 29. sept. 1977.

Bystyrets ordfører

Bystyrets sekretær

# REGULERING 6 KATTEM ØST

KARTHENVISNING:




REDUSERT FRA M. 1:500

TEGNFORKLARING REGULERINGSPLAN

BYGGEOMRÅDER
- AREAL FOR BOLIGBEBYGGELSE
- AREAL FOR FORRETNINGS- OG KONTORVIRKSOMHET M.V.
- AREAL FOR INDUSTRI, HANDVERK, LAGER OG BILSERVICE M.M.
- AREAL FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- AREAL FOR BYGNINGER MED SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- AREAL FOR FRITIDSBEBYGGELSE

TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANGVEG, SYKKELVEG
- JERNBANEAREAL, HAVNEOMRÅDE

FELLESOMRÅDER
- FELLES KJØRE- OG PARKERINGSAREAL
- ANNET FELLESAREAL

FRIOMRÅDER
- PARKER, TURVEGER, ANLEGG FOR LEIK OG SPORT

- EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE
- REGULERT EIENDOMSGRENSE
- BYGGEGRENSE, FRISIKTLINJE
- EKSISTERENDE REGULERINGSGRENSE
- REGULERINGSGRENSE

1-4 MAKSIMALT ETASJETALL ER ANGITT PÅ BYGNINGENE

TEGNFORKLARING ILLUSTRASJONSPLAN

BEBYGGELSE
- BOLIGER
- FORRETNINGSBYGNINGER, KONTOR M.V.
- BYGNINGER FOR INDUSTRI, HANDVERK, LAGER OG BILSERVICE
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- BYGNINGER MED SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- FRITIDSBEBYGGELSE (HYTTER O.L.)
- EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN

TRAFIKKOMRÅDER
- KJØREAREAL, PARKERINGSAREAL OG SKULDER
- GRUNNRABATT
- FORTAU, GANGVEG

FELLESOMRÅDER
- OVERDEKKET PARKERINGSGATE
- KVARTALSLEKEPLASS

- EKSISTERENDE TRÆR SOM INNGÅR I PLANEN
- NYPLANTING AV TRÆR
- GRØNTOMRÅDER
- TOMTEPARSELL

| | | |
|---|---|---|
| 01.02.77 | FREMMET PLANKONTORET, TEKN. AVD. | GANGVEG MOT BOLFELT K KR |

SAKSBEHANDLING: ENDRET:

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EIEND. 175/9, 198/2, 198/3, 198/97.

R 1081g

HENVISNING: DISPOSISJONSPLAN 2 KATTEM ØST, 26.08.1970 TEGN. NR. 12.001
REGULERINGSPLAN 1A KATTEM ØST, 30.12.1971 TEGN. NR. 13.001
BESKRIVELSES- OG BILAGSHEFTER TIL DISSE PLANER.
REGULERINGSPLAN 2 KATTEM ØST, 20.07.1973 TEGN. NR. 13.002
REGULERINGSPLAN 3A KATTEM ØST, 01.02.1977 TEGN. NR. 13.003A
REGULERINGSPLAN 4 KATTEM ØST, 25.02.1975 TEGN. NR. 13.004
REGULERINGSPLAN 5 KATTEM ØST, 09.06.1976 TEGN. NR. 13.005
BESKRIVELSER OG BILAG TIL DISSE PLANER.

| | | |
|---|---|---|
| REGULERINGSPLAN 6 BOLIGFELT B | 13 1077 C 1018 | DATO: 1.02.77 |
| KATTEM ØST TRONDHEIM | | OPPDRAGSNR: 7601 |
| UTBYGGINGSAVDELINGEN FOR KATTEM ØST - TOBB POSTBOKS 388 7001 TRONDHEIM KONTOR: NORDRE GT. 6 TLF. 26 330 - 26 787 | | TEGNINGSNR: 13.006 |

Fil gjenreg. av arkitekt Knut-Henrik Andersen arkitektkontor A/S

R 1081 q, st.t: 12.01.78.

TRONDHEIM KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT B, KATTEM OUST

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2. Det regulerte nye boligområdet, kalt boligfelt B, er sjette reguleringsetappe innenfor disposisjonsplanen for Kattem Oust. Området skal bygges ut med rekkehus, hjørnehus og boligblokker i 1-3 etasjer, som vist på planen.

Boligfelt B skal ha en utnyttelsesgrad på 0,4 til 0,5, regnet inn til omgivende veger og friområder og på basis av Husbankens arealbestemmelser. I tillegg til dette skal den enkelte bolig kunne suppleres med mindre tilbygg innenfor det areal som er regulert til boligformål.

Innenfor rammen av reguleringsplanen kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplaner med plassering av de enkelte bygninger. De enkelte byggs størrelse og plassering i boligfelt B skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

§ 3. Innenfor det regulerte område kan det, med bygningsrådets godkjennelse, etableres institusjoner, mindre salgssteder og innpasses tjenesteytelser av forskjellig art for å betjene beboerne i området. Dette kan gjøres enten ved nybygg som plasseres innenfor byggeområdene, eller ved tilbygging og/eller ominnredning av eksisterende hus eller hus som blir bygget etter denne plan, inklusive eventuell omdisponering av boliger. Slik endring og/eller nybygging skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele området.

§ 4. Eksisterende vegetasjon bør ikke fjernes i større utstrekning eller på annen måte enn forutsatt i utbyggingsplanene.

§ 5. Langs veg og vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til trær og vekster overholdes. Terreng innenfor de innregulerte sikttrekanter må planeres ned til en høyde maks. 0,5 m over kjørebaneplan, og dette arealet kan ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt hindres.

§ 6. Boligbebyggelsen i boligfelt B skal ha 1½ bilplass pr. familieleilighet og 1 bilplass pr. hybelleilighet på felles parkeringsareal.

For boligrekkene skal det være underjordisk kjøreadkomst og bilplasser under ganggaten. Bilplasser skal også etableres som utendørs parkeringsplasser, som med bygningsrådets samtykke kan overbygges med tak eller garasjeanlegg. Disse skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farger.

FYLKESBIBLIOTEKET I SØR-TRØNDELAG

§ 7. Daginstitusjon for barn i søndre del av boligfelt B skal bygges i 1 etasje med saltak eller valmet tak med takvinkel min. 15°, og skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farger.
Daginstitusjonen skal ha 5 parkeringsplasser for personale på egen grunn.
Besøksparkering skal skje på parkeringsplass lengst sør i boligfelt B med gangveg-forbindelse til daginstitusjonen.

§ 8. Friområdene innenfor det regulerte området er del av et større offentlig turvegnett, som skal ha ubrutt tilknytning til det omliggende utfartsterreng. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, og leskur, toaletter og lekeinnretninger i tilknytning til sentrale lekefelt, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder. I friområdene må det i alle tilfeller være tilstrekkelig bredde for fri fremføring av turveg og skiløyper.

§ 9. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10. Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

---

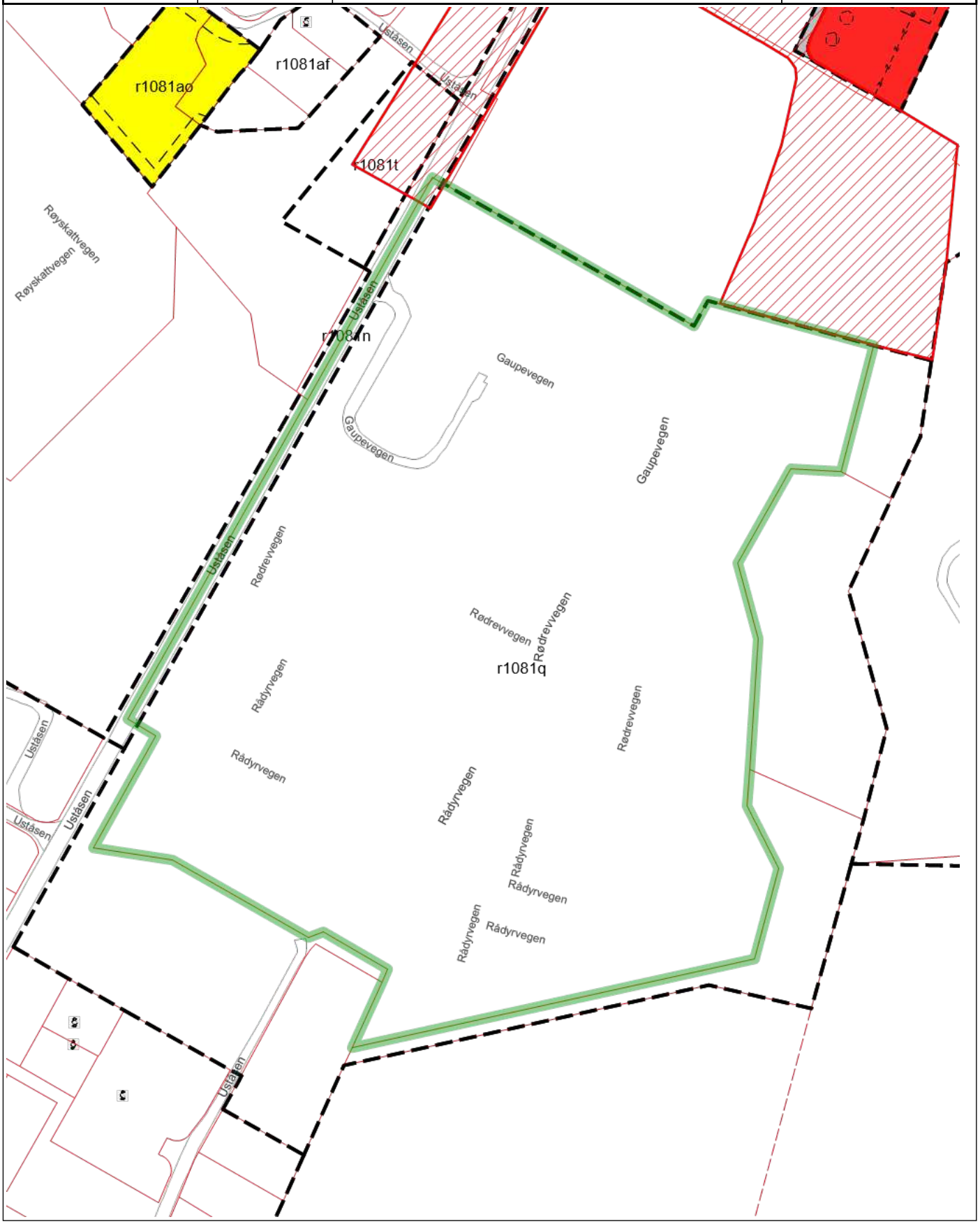
Stadfestet 12/1. 78

Trondheim

# Reguleringsplaner

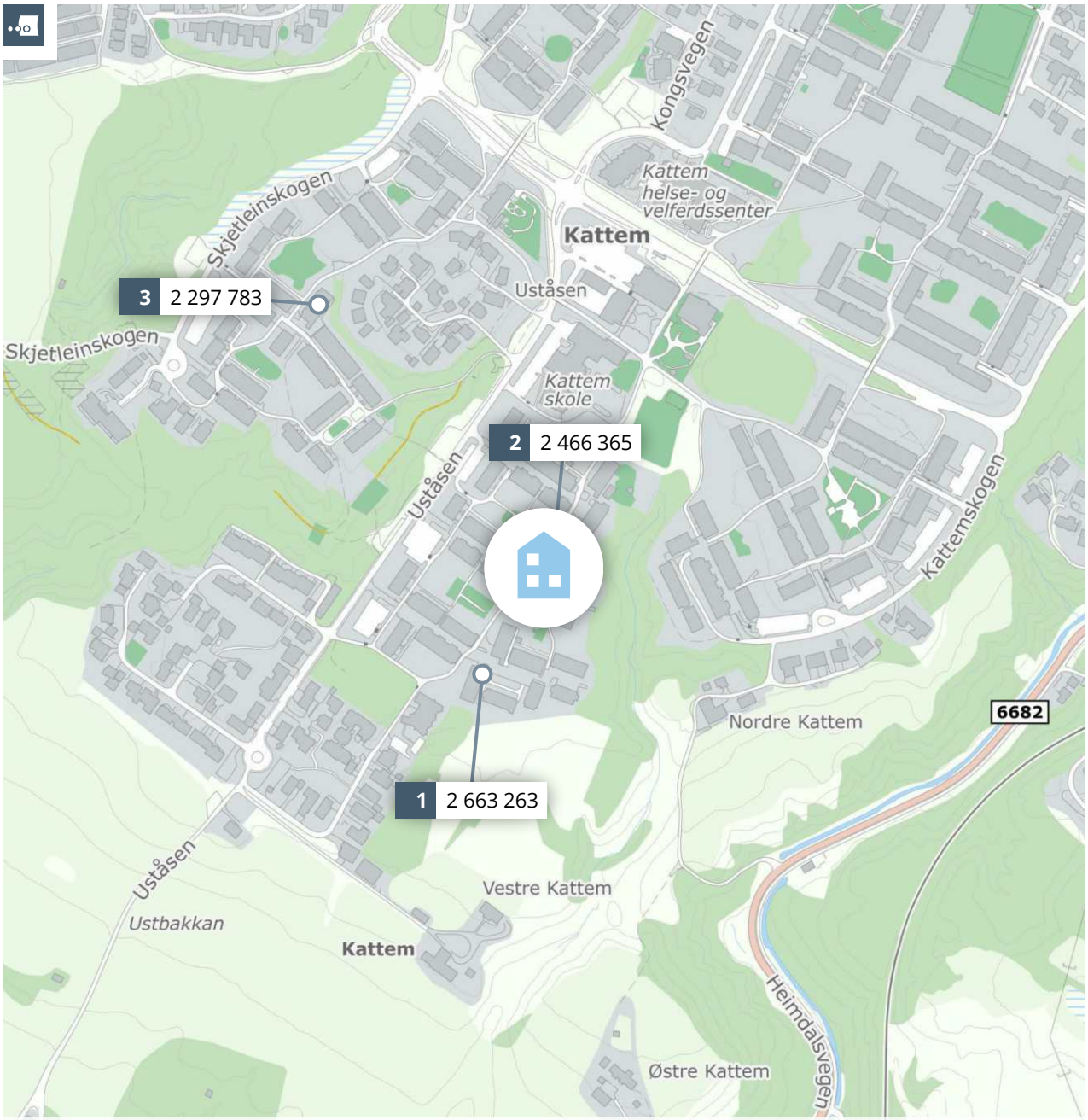
| Eiendom: | Gnr: 175 | Bnr: 40 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Rødrevvegen 38B<br>7082 KATTEM, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:2000



# Tegnforklaring

- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Offentlig bygg - barnehage
- Gang-/sykkelveg
- Krav vedrørende infrastruktur
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag




# Meglers verdivurdering

# RØDREVVEGEN 38 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 28.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Rødrevvegen 38 B, 7082 KATTEM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 175 BNR 40 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 19

Verdivurdert til

**1 990 000**

| 405 938 | 2 395 938 | 44 369 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 54 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1980 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 7 324 |
| Formue | 12 044 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Rådyrvegen 25 A<br>55 m² 1980 1. etg 1 sov | 15.05.2025 | 2 090 000 | **2 250 000** | 413 263 | 2 663 263 | **48 423** |
| 2 Rødrevvegen 36 C<br>55 m² 1980 2. etg 1 sov | 21.02.2025 | 2 090 000 | **2 050 000** | 416 365 | 2 466 365 | **44 843** |
| 3 Røyskattvegen 44 D<br>55 m² 1979 2. etg 1 sov | 22.11.2024 | 1 790 000 | **1 750 000** | 547 783 | 2 297 783 | **41 778** |

Flott og romslig 2-roms leilighet på Kattem. Leiligheten ligger flott plassert i byggets øverste etasje, vendt ut mot borettslagets fellesareal med et pent opparbeidet grøntområde. Her bor man i et rolig og behagelig boområde tilbaketrukket fra bybildet, likevel med nærhet til "alt" en trenger i hverdagen. Heimdal sentrum når man med bil på 5 minutter eller til fots på 20 minutter.

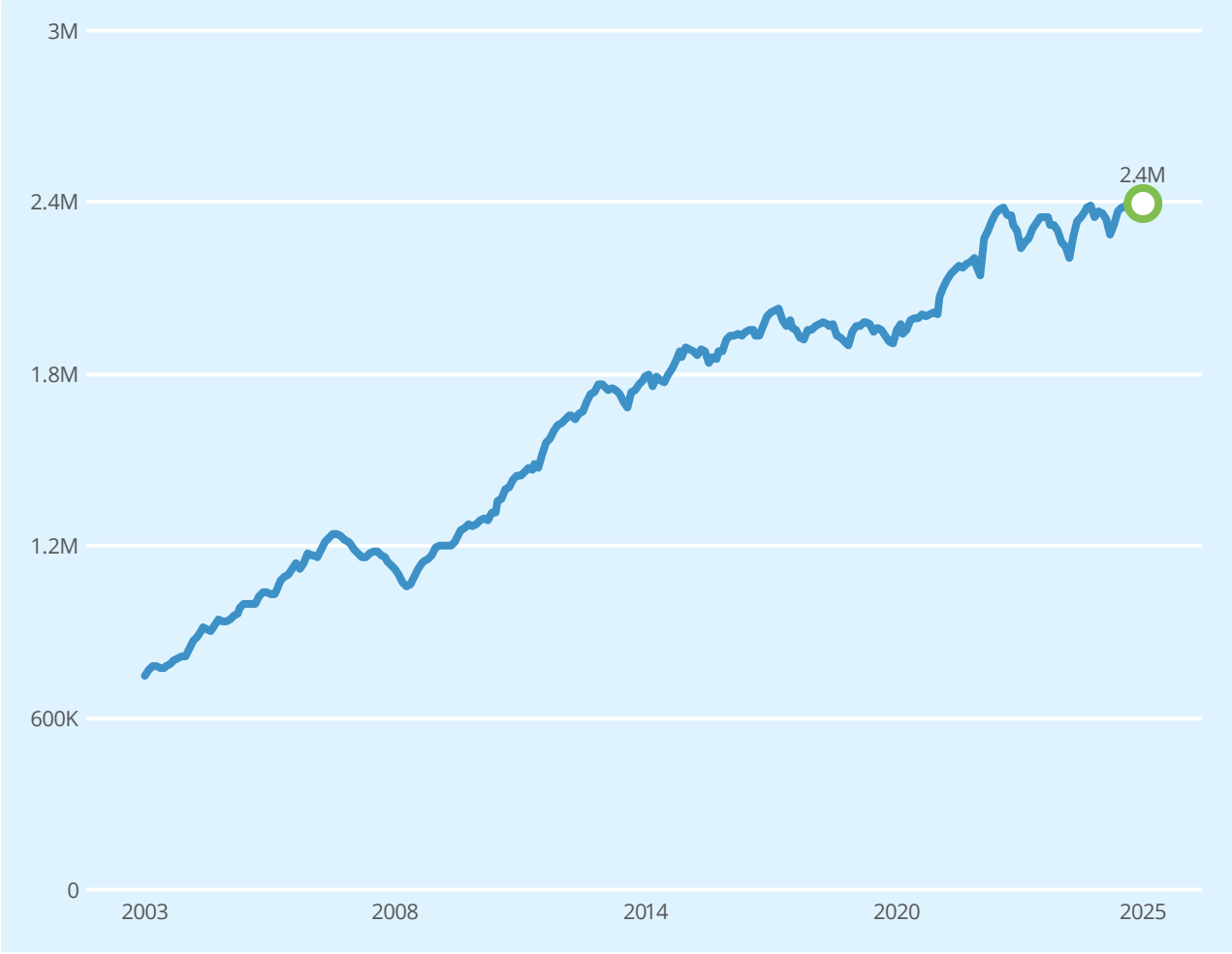
Oppgradert balkong i 2014, vestvendt med gode solforhold.
Lys og luftig stue med godt lysinnslipp.
Lekkert bad oppgradert i nyere tid med nytt dusjkabinett, ny baderomsinnredning og nytt toalett.
Gode oppbevaringsmuligheter på soverom, i gang og egen innvendig bod.
Fast p-plass i garasje med mulighet for å lade el-bil.
Bortimot "alt" inkludert i felleskostnadene.
Coop Prix like ved.
500 meter til nærmeste bussholdeplass med hyppige avganger mot Trondheim sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Rekkehus
+24 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.02.2004 | 01.02.2004 | | - | 150 000 | 100 005 | 250 005 | 32 |

32 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Etablert fellesgjeld og påfølgende felleskostnad (ca. 7324 kr per måned).

## Leiligheter til salgs i HEIMDAL 19 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

**1 986 000** Prisantydning i snitt

1.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

## Leiligheter solgt i HEIMDAL 19 grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

**2 717 000** Prisantydning i snitt

**2 684 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.4% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**47 339** Heimdal bydel i snitt siste 9 mnd

**44 369** Rødrevvegen 38 B Totalpris 2 395 938

**32 212** HEIMDAL 19 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Rødrevvegen 38B, 7082 Kattem
Gnr. 175, Bnr. 40, andelsnr. 103 i LYNGMYRA BORETTSLAG, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
114251126


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Trondheim

**Saksbehandler:** Fredrick Ohr Kvendseth

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 978 36 045

**E-post:** fredrick.ohr.kvendseth@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---