

A high-angle photograph of a modern living room. A large, multi-paned window dominates the right side, offering a view of a green lawn and trees. Below the window is a glass door leading to a wooden terrace. In the center, a brown sectional sofa is positioned against a white wall. The wall is decorated with several framed artworks, including a large one of a Japanese bridge and smaller ones of various subjects. A modern chandelier with multiple exposed light bulbs hangs over the sofa. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Heggdalsringen 61, 7049 TRONDHEIM

**Stilig 3-roms leilighet over to plan
med mesanin, fra 2018 | 5 meter
takhøyde | P-plass med elbillader |
Solrik terrasse**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 570 000,-
Omkostn.: Kr 115 600,-
Total ink omk.: Kr 4 685 600,-
Felleskostn.: Kr 2 662,- pr mnd
Selger: Aleksander Bergersen
Silje Finanger Langeng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 71/79 kvm
Tomtstr.: 4572.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 224
Gnr. 52, bnr. 1
Gnr. 52, bnr. 222

Snr. 32
Oppdragsnr.: 1710250232

Velkommen til Heggdalsringen 61!

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere Heggdalsringen 61 - en stilig 3-roms selveierleilighet fra 2018. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til bussholdeplass, dagligvare og 3T-treningssenter. Inngangen til Estenstadmarka ligger også rett ved. Sameiet byr på velholdte fellesarealer og praktisk heisadkomst direkte til leilighetsplanet.

Verdt å merke seg:

- Ca. 8 min til sentrum
- Vannbåren gulvvarme
- Utvendig solskjerming
- Messanin på 22,5 kvm
- Takhøyde på over 5 meter
- Bussholdeplass ligger like ved
- Kort vei til de fleste studiesteder
- P-plass i P-kjeller med elbillader
- God standard med TG0 og TG1 på alt
- Praktisk lagringsbod med stikkontakt på 8 kvm på leilighetsplan
- Solrik terrasse på 18 kvm med sol fra ca. kl.12:30 til 20:30 midtsommers



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Planskisser	64
Energiattest	66
Vedtekter	67
Husordensregler	85
Regnskap	88
Byggetegninger	103
Ferdigattest	111
Seksjoneringstegninger	114
Reguleringsplaner- og bestemmelser	124
Planoversikt	132
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 40 m² - Stue/kjøkken, soverom, bad, entré og bod.

BRA-e: 8 m² - Bod.

2. etasje

BRA-i: 31 m² - Stue og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod på plan 1 blir påvist og målt/ avrundet til ca. 8 m² og medtatt som BRA-E. Sjakter og påføringer innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4572.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Beliggenhet

Perspektiv Steinan - perfekt balanse mellom byliv og natur!

Midt mellom byens pulserende liv og roen i naturen finner du Perspektiv Steinan. Her får du det beste av to verdener - et attraktivt område for deg som ønsker å trekke deg litt unna byens kjas og mas, samtidig som du har kort vei til alle nødvendige hverdagsfasiliteter. Dette er stedet for en fredfull og enkel hverdag, med rask og enkel adkomst til det du trenger.

Gode handlemuligheter rett utenfor døren:

Med bolig på Perspektiv Steinan slipper du turen til Trondheim sentrum for daglige gjøremål. Flere dagligvarebutikker som Meny, Coop Extra og Rema 1000 ligger innen gangavstand. I tillegg finner du søndagsåpne butikker som Kiwi og Bunnpris i nærområdet.

Her har du også kort vei til apotek, blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og flere spisesteder. For matopplevelser kan du nyte alt fra pizza hos Viva Italia til sushi og asiatiske småretter hos Sabi Sushi på Moholtsenteret.

Fantastisk turterreng og treningsmuligheter:

Fra leiligheten er det korte avstander til flotte turmuligheter i Estenstadmarka - et populært friluftsområde for alle årstider. På vinteren kan du gå på ski i nypreparerte løyper, mens sommerhalvåret byr på idylliske stier perfekte for søndagsturer.

Foretrekker du innendørs trening? Da har du 3T treningssenter, CrossFit og TrenHer på Moholt kun en kort tur unna.

Enkel og effektiv transport til byen:

Reisetiden til Trondheim sentrum er kun ca. 15 minutter, enten du kjører bil eller bruker elektrisk sparkesykkel. Nærmeste bussholdeplass, Heggdalen, ligger under 100 meter fra døren. Bussrute 12 tar deg raskt til bykjernen via Strindheim, Leangen og Solsiden.

Det er også gode forbindelser til flere viktige knutepunkt som NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne, Høyskolen i Kristiania ved Bakke Bru og St. Olavs Hospital. I området finnes flere bussalternativer, inkludert metrobusser ved Voll Studentby (ca. 300 meter unna) og flybuss til Trondheim lufthavn.

Kort sagt: Det er enkelt og trygt å komme seg til og fra sentrum - også på kvelds- og nattestid, med flere nattbusser tilgjengelig.

Trygt og familievennlig bomiljø:

Området beskrives som rolig og barnevennlig, med godt utviklet veinett for både fotgjengere og syklist. Perspektiv Steinan ligger mellom eneboligområdene Loholt og Steinan, noe som gir en trygg og oversiktlig skolevei.

Barna kan enkelt gå eller sykle til både Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole, som begge ligger i kort avstand fra boligen. Det ligger flere videregående skoler i

nærliggende områder og et godt utvalg av barnehager. Nærmeste barnehage er Lohove, som ligger ca. 400 meter unna. NTNU Dragvoll ligger også i kort avstand.

Adkomst

Fra E6/omkjøringsveien tar du av mot Jonsvannet. Følg Jonsvannsveien frem til Shell Moholt, og ta deretter til høyre i rundkjøringen og inn på Steinanvegen. Følg Steinanvegen og ta igjen av mot høyre inn til Heggdalsringen. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

Bebyggelsen

Nærområdet består av blokkbebyggelse og boligfelt.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte: Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner av tre og betong. Utvendige fasader fremstår i pusset utførelse/ fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, antatt utvendig tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I parkeringskjelleren kom det vanndråper fra betongen og ned på vår bil/ parkeringsplass (nr 6), men utbygger tettet betongen med stålplater og silikon. Ikke vært et problem siden.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skjevgkre har vært observert. Det er iverksatt tiltak med feller (Silverfish). For ytterligere sikkerhet gjennomføres profesjonell behandling av Anticimex 3. juli via forsikring.

13 - Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks fra Aneo via abonnementløsning.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Det ble etablert utvendige screens (solskjerming) på fasade i regi av Kjells

markiser i mai 2022.

Arbeid utført av: Kjells markiser.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble observert skjeggkre i fellesarealer i 2022. Anticimex utførte profesjonell behandling. Har ikke hørt noe om observasjoner etter dette.

Innhold

I Heggdalsringen 61 blir du møtt av romslig takhøyde, rikelig med naturlig lys og moderne designvalg. Sameiet byr på stilrene, moderne fellesarealer med en arkitektur som preges av rene linjer. Utendørsområdet er pent anlagt med parkliknende beplantning og lekeplass, samtidig som det er god avstand mellom bygningene som gir en åpen og luftig følelse.

Leiligheten gir et varmt og innbydende førsteinntrykk med smarte, funksjonelle løsninger og en tidsriktig fargepalett. Planløsningen er godt utnyttet, med stue og kjøkken i åpen løsning, samt en romslig mesanin på 22,5 kvm. Her finnes også to behagelige soverom, et pent flislagt bad og et flott uteområde.

Velkommen inn!

Entréen er lys og malt i lyse toner, med downlights i taket og god plass til både vegghengte garderobeløsninger og skap. Under trappen er det en innvendig bod, med ekstra lagringsplass som kan utnyttes smart.

Stuen - et naturlig samlingspunkt

Stuen fremstår som et luftig og imponerende oppholdsrom, med en takhøyde på opptil 5,2 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet deles naturlig inn i flere soner, hvor TV-hjørnet og sofagruppe i egen sone, adskilt med kjøkkenøya og mesaninen er perfekt som spisestue.

Kjøkkenet kommer fra anerkjente HTH og er utstyrt med integrerte hvitevarer, blant annet stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenøya er fra Ikea og her har man ekstra oppbevaringsplass og rikelig med benkeplass.

Uteplass med kvalitet

Fra stuen er det utgang til en sør- vestvendt terrasse på hele 18 kvm. En fordel med denne terrassen, sammenlignet med de øvrige i sameiet, er at den ikke har overbygg tak, noe som gjør den mer luftig og gir bedre solforhold. Her kan du nyte late frokoster i solskinn eller sene sommerkvelder med noe godt i glasset.

Moderne bad

Badet på ca. 4,5 kvm er flislagt i delikate toner og har moderne innredning fra HTH. Det

inkluderer et godt belyst speil, opplegg for vaskemaskin, dusj med innfellbare dører, toalett og varmekabler i gulvet. Det er også god plass til å sette inn et høyskap om ønskelig.

To romslige soverom

Leiligheten har to gode soverom fordelt på hver sin etasje. Begge rommene er lyse, luftige og har 3-stavs eikeparkett på gulvet, i tillegg til garderobeskap som følger med ved salg.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Ingen punkter har fått TG 2 og TG 3.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale gjennom sameie.

Parkering

Det medfølger en egen parkeringsplass i et oppvarmet parkeringsanlegg. Det er montert elbillader av Aneo på parkeringsplassen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0004805447

Diverse

AREAL

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA

(bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

ERVERVBEGRENSNINGEN I EIERSEKSJONSLOVEN

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

SAMARBEID

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren gulvvarme i oppholdsrommene og med elektrisk gulvvarme på badet. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 570 000

Kommunale avgifter

Kr 19 044

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for mai som var på kr 1 587,-. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Formuesverdi primær

Kr 1 039 651

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 158 602

Formuesverdi sekundær år

2023

Velforening

Boligen har pliktig medlemskap i realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Velforeningskontigenten er inkludert i de månedlige fellesutgiftene.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

61/12370

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet kostnader til diverse drifts- og vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, felles bygningsforsikring, kabel-TV, internett, oppvarming via a-konto fjernvarme og varmtvann m.m.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- A konto fjernvarme: Kr 551
- Serviceavtale fjernvarme: Kr 56
- Felleskostnader driftsdel: Kr 1 213
- Kontingent realsameie: Kr 215
- Parkeringsplass: Kr 165
- Elektroniske fellesavtaler (kabel-TV og internett): Kr 430
- Kostnad målingsbasert avregning: Kr 32

Kostnader til fjernvarme/varmt tappevann beregnes etter forbruk og avregnes 1 gang pr. år og ved eierskifte.

Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 662

Andel fellesformue

Kr 8 063

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Perspektiv Steinan

Organisasjonsnummer

822066402

Om sameiet

SAMEIET PERSPEKTIV STEINAN

Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller. Snr. 195 er organisert som eget realsameie - Realsameiet Steinanvegen Boder. Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 16.11.18, og sammenslått med Sameiet Steinanvegen II ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.01.22. Sameiet Perspektiv Steinan var det overtakende sameiet, mens Sameiet Steinanvegen II ble slettet etter sammenslåingen.

REALSAMEIE STEINANVEGEN FELLESAREALER

Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameiet og antall parkeringsplasser de disponerer i realsameiet. Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren består av totalt 201 parkeringsplasser. I tillegg kommer 194 eierandeler for boligseksjonene.

Realsameiets eiendom er gnr. 52, bnr. 1, 222 og 223 i Trondheim Kommune.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet Perspektiv Steinans økonomiske status per 31.12.2024:

- Årsresultat: Kr 98 900
- Egenkapital: Kr 1 623 128
- Disponible midler: Kr 1 405 884
- Årets endring i disponible midler: Kr -121 536

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealers økonomiske status per 31.12.2022:

- Årsresultat: Kr 128 703
- Egenkapital: Kr 208 673
- Disponible midler: Kr 208 673
- Årets endring i disponible midler: Kr 128 703

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse i sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere. Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 224, seksjonsnummer 32 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 1 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 52, bruksnummer 222 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE - 5001/52/224/32

22.12.1960 - Dokumentnr: 306920 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 302221 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 15
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1997 - Dokumentnr: 282 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim E-Verk til bygging og drift av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2016 - Dokumentnr: 899375 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidig rett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2019 - Dokumentnr: 40608 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

RETTIGHETER - 5001/52/224/32

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

GRUNNDATA - 5001/52/224/32

16.11.2018 - Dokumentnr: 1560434 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 32

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/5604

21.01.2022 - Dokumentnr: 81553 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Ny seksjon:
Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 224, snr: 32
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/12370

HEFTELSE - 5001/52/1 (REALSAMEIE)
22.12.1960 - Dokumentnr: 306920 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 302221 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 15
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1997 - Dokumentnr: 282 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim E-Verk til bygging og drift av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2016 - Dokumentnr: 899375 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidig rett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2019 - Dokumentnr: 1175264 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler og nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold

RETTIGHETER - 5001/52/1 (REALSAMEIE)
01.06.1981 - Dokumentnr: 8239 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 5001, gnr: 79, bnr: 274
Iflg. kjøpte best. om innløsning av 321,1 m2.

14.05.1997 - Dokumentnr: 8313 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 102, 103, 105, 107-112
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vannledning og vedlikehold
Gjelder alle eiendommer som fradeles bnr. 1

HEFTELSE - 5001/52/222 (REALSAMEIE)
22.12.1960 - Dokumentnr: 306920 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1963 - Dokumentnr: 302221 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 15
Rettighetshaver: Knr: 5001, gnr: 47, bnr: 16
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

07.01.1997 - Dokumentnr: 282 - Erklæring/avtale
Rett for Trondheim E-Verk til bygging og drift av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg m.v.
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.2016 - Dokumentnr: 899375 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjensidig rett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr: 5001, gnr: 52, bnr: 1
Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER - 5001/52/1 (REALSAMEIE)
Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 18.03.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan r20150022 "Heggdalen gnr/bnr 52/1 og 52/41" (26.05.2016), og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse. Videre er

eiendommen underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor den ligger i byggesone 2.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

KORTTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Sameiet har vedtekstfestet at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig ikke er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

BUDGIVNING I FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 570 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 600 (Omkostninger totalt)

126 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

129 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 685 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 696 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 699 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 per stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Oppdragstaker

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

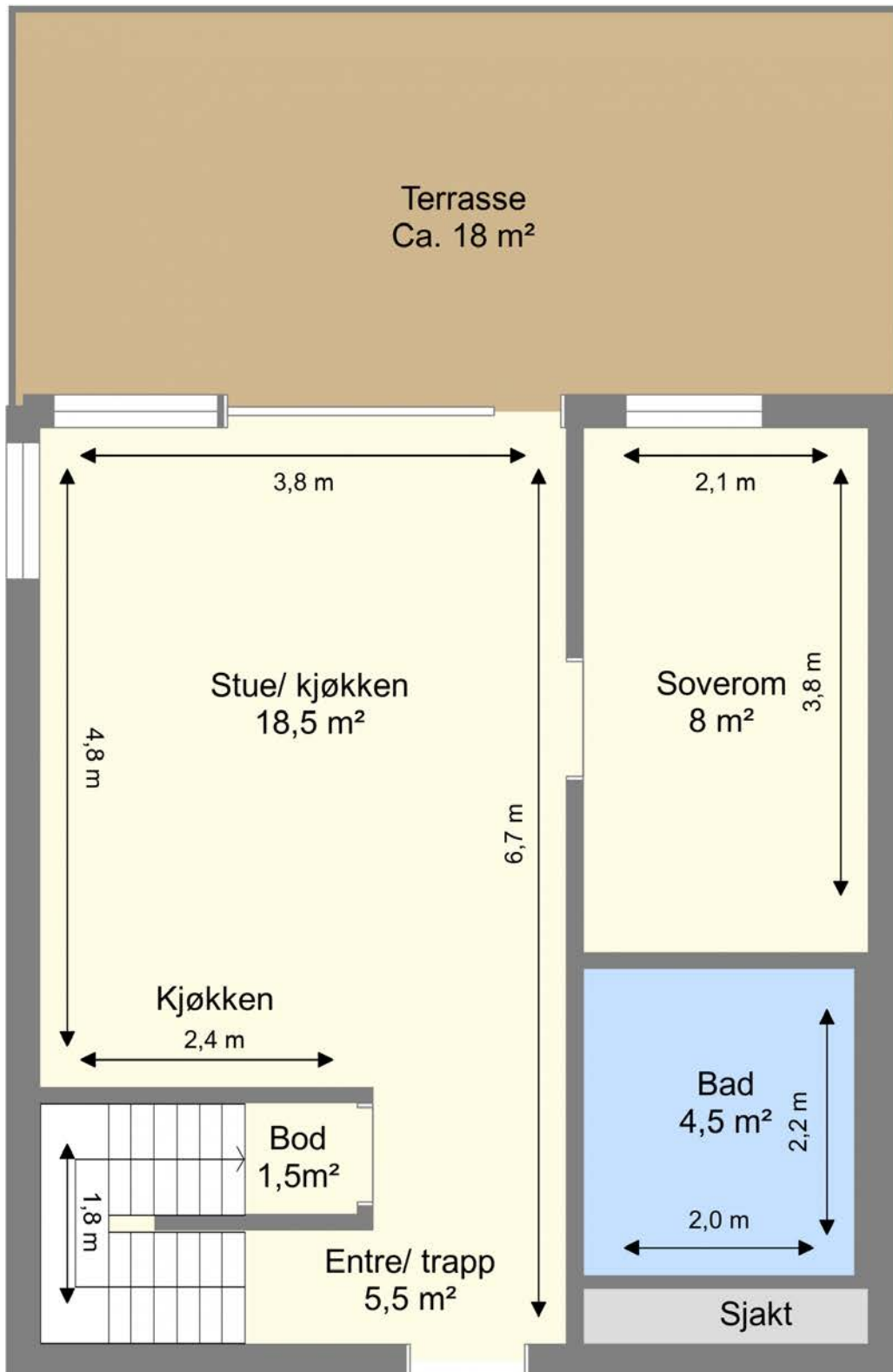
Salgsoppgavedato

14.08.2025



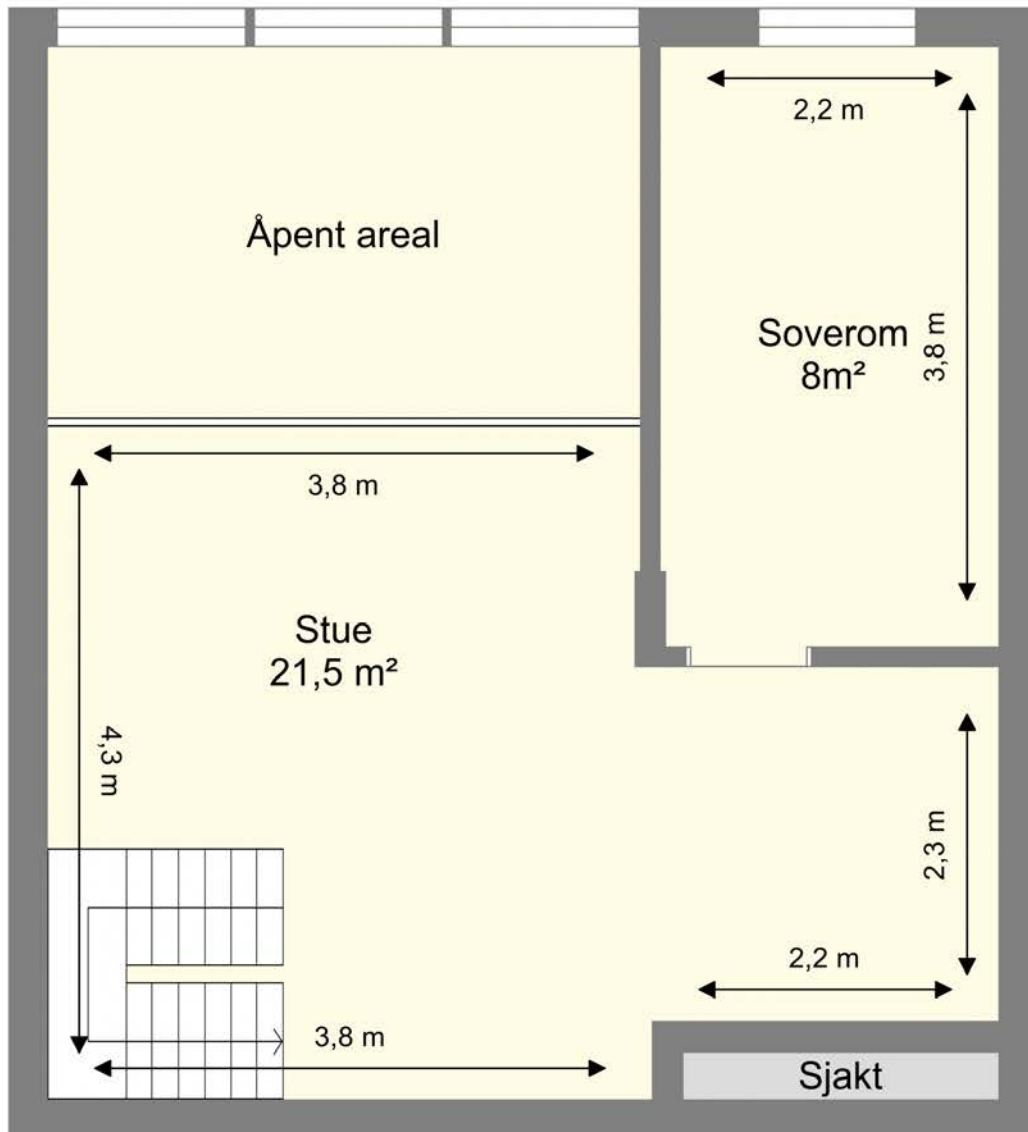
Heggdalsringen 61, Snr 32

Plan 1



Heggdalsringen 61, Snr 32

Plan 2 (Mesanin)



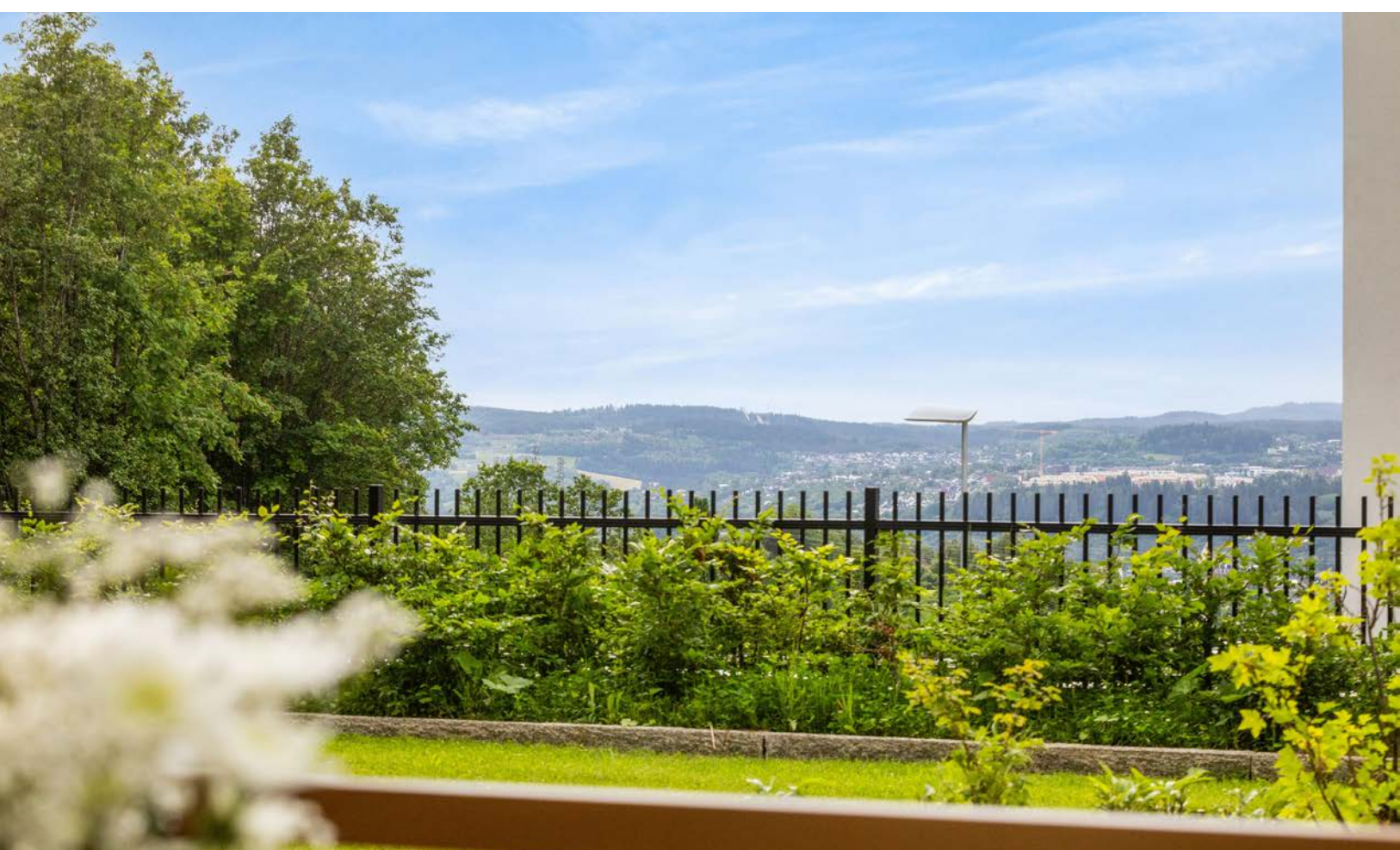






























Vedlegg

Nabolagsprofil

Heggdalsringen 61 - Nabolaget Othilienborg - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Heggdalen Linje 12, 43	2 min 0.2 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.6 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	13 min 9.2 km
Trondheim Værnes	28 min

Skoler

Åsvang skole (1-7 kl.) 443 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Eberg skole (1-7 kl.) 394 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Steindal skole (1-7 kl.) 326 elever, 17 klasser	19 min 1.7 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 449 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.) 549 elever, 27 klasser	6 min 2.3 km
Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser	7 min 2.3 km
Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser	10 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

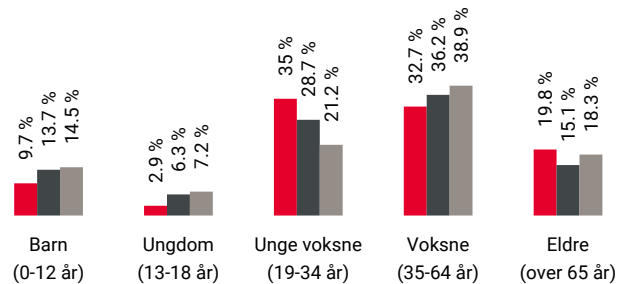
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Othilienborg	1 026	634
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lohove barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.4 km
Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Bergheim barnehage (0-5 år) 79 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Moholt Post i butikk	6 min 0.5 km
Meny Moholt	8 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

⚽ Nedre Steinan - KGB 5ër 4 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Åsvang skole 11 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km

🏊 3T-Moholt 8 min 🚶

🏊 TrenHer Moholt 11 min 🚶

Boligmasse



■ 14% enebolig
■ 85% blokk

«Det er stille og rolig, nært marka og landet, men har samtidig kort vei til byen.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Moholtsenteret

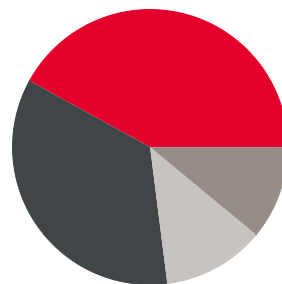
10 min 🚶



Apotek 1 Moholt

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 42% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 11% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



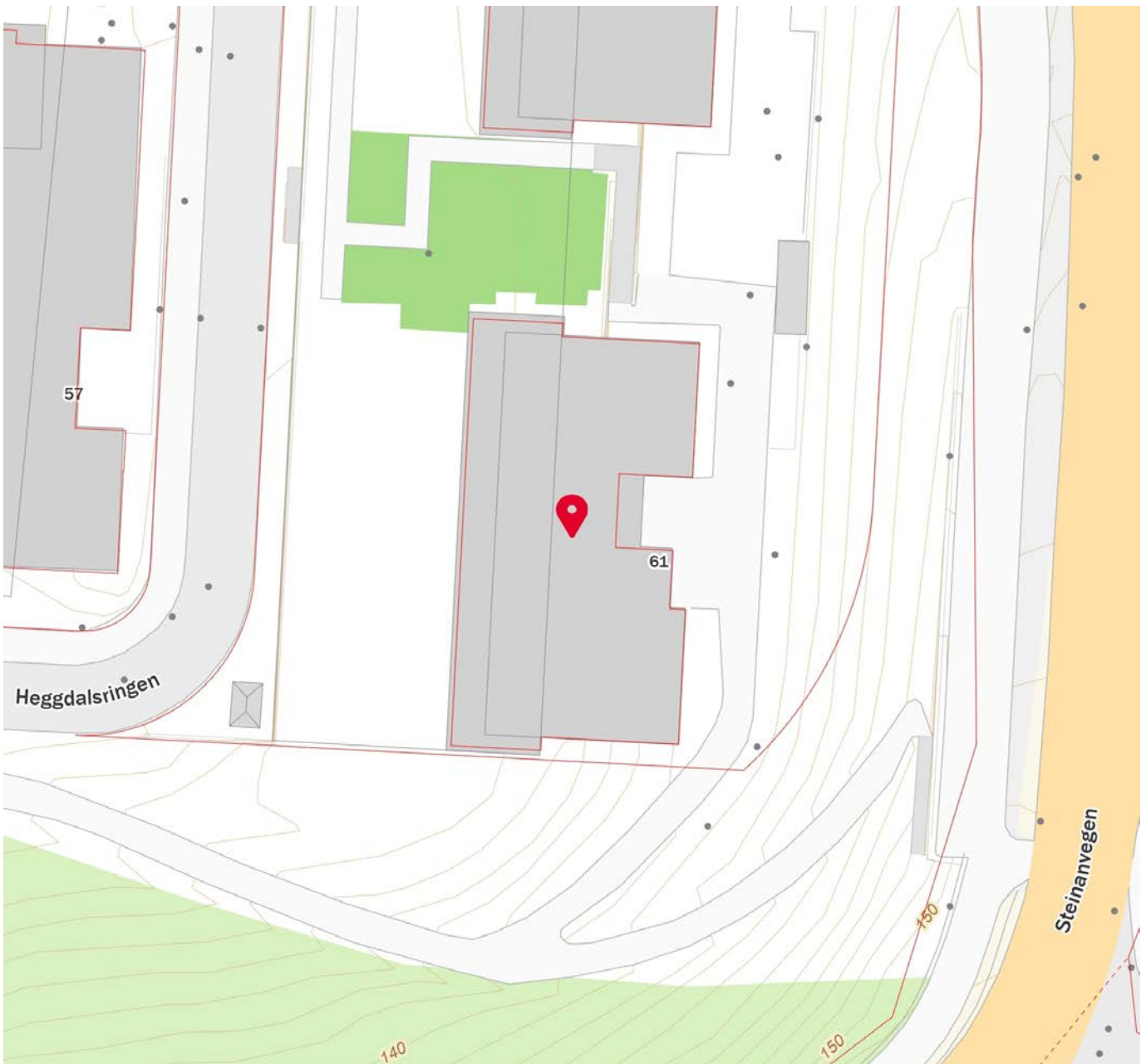
0%

53%

■ Othilienborg
■ Trondheim
■ Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250232	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Finanger Langeng	Aleksander Bergersen
Gateadresse	
Heggdalsringen 61	
Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7049
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250232

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

I parkeringskjelleren kom det vannråper fra betongen, ned på vår parkeringsplass (nr 6). Utbygger tett betongen med stålplater og silikon. Ikke vært et problem siden.

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

Beskrivelse

Skjeggkre har vært observert. Det ble iverksatt tiltak med feller (Silverfish), i tillegg til profesjonell behandling utført av Anticimex 3. juli.

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

Svar

Nei

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

Easee ladeboks fra Aneo via abonnementsløsning.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble etablert utvendige screens (solskjerming) på fasade i regi av Kjells markiser i mai 2022.

Arbeid utført av

Kjells Markiser

Filer

[Tilbud_Q-136603 Aleksander Bergersen \(1\).pdf](#)

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble observert skjeeggkre i fellesarealer i 2022. Anticimex utførte profesjonell behandling. Har ikke hørt om nye observasjoner etter dette.

Document reference: 1710250232

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710250232

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Finanger Langeng	faac6e6bb0ad76d72a34f 029b519909979db2ab6	14.08.2025 12:24:24 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Bergersen	98a610fd49795b0734a17 b7fc8be8a64770f5a8d	14.08.2025 12:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250232

- 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>

Heggdalsringen 61 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2019

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

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.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33277>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.6.2025

Rapportdato
30.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **BERGERSEN ALEKSANDER**
Navn: **LANGENG SILJE FINANGER**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Rune Normannseth** Telefon: **47380371**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **rune@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Heggdalsringen 61, 7049 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	52	Bruksnr:	224	Festenr:
Seksjonsnr:	32	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2019					
Boligtype:	Leilighet i boligblokk					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner av tre og betong. Utvendige fasader fremstår i pusset utførelse/ fasadeplater. Taket er tilnærmet flatt, antatt utvendig tekket med papp eller lignende. Vinduer med 3-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	71	71	0	0	18
Bod	8	0	8	0	0
Totalt m²	79	71	8	0	18

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Plan 1	40	40	0	0	18
Plan 2(Mesinin)	31	31	0	0	0
Totalt m²	71	71	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Plan 1	40	38	2		
Plan 2(Mesinin)	30	30	0		
Totalt m²	70	68	2		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Plan 1	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod på plan 1 blir påvist og målt/ avrundet til ca. 8 m² og medtatt som BRA-E. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Balkong med utgang fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-1	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredningen fra byggeåret fremstår uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.5 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
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1	
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet på bad og fungerte som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
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, stikkontakter, 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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. 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 og framlagt dokumentasjon.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme. Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelse blir registrert.	

TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Årlig filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Aggregatet er plassert på kjøkken, men deksel ble ikke skrudd av for kontroll på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

TG-1

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Kontroll av sluket er følgelig noe begrenset, men ingen tegn på skader blir registrert. Med tanke på byggeåret forventes det likevel at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett. Da baderomskabinen er godkjent for bruk er det mest sannsynlig at wc har innebygget safetybag der lekkasjevann vil bli synlig under wc ved lekkasje. Dette til orientering.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
FDV- dokumentasjon ble framvist på befaringsdagen. Badet er også bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

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

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

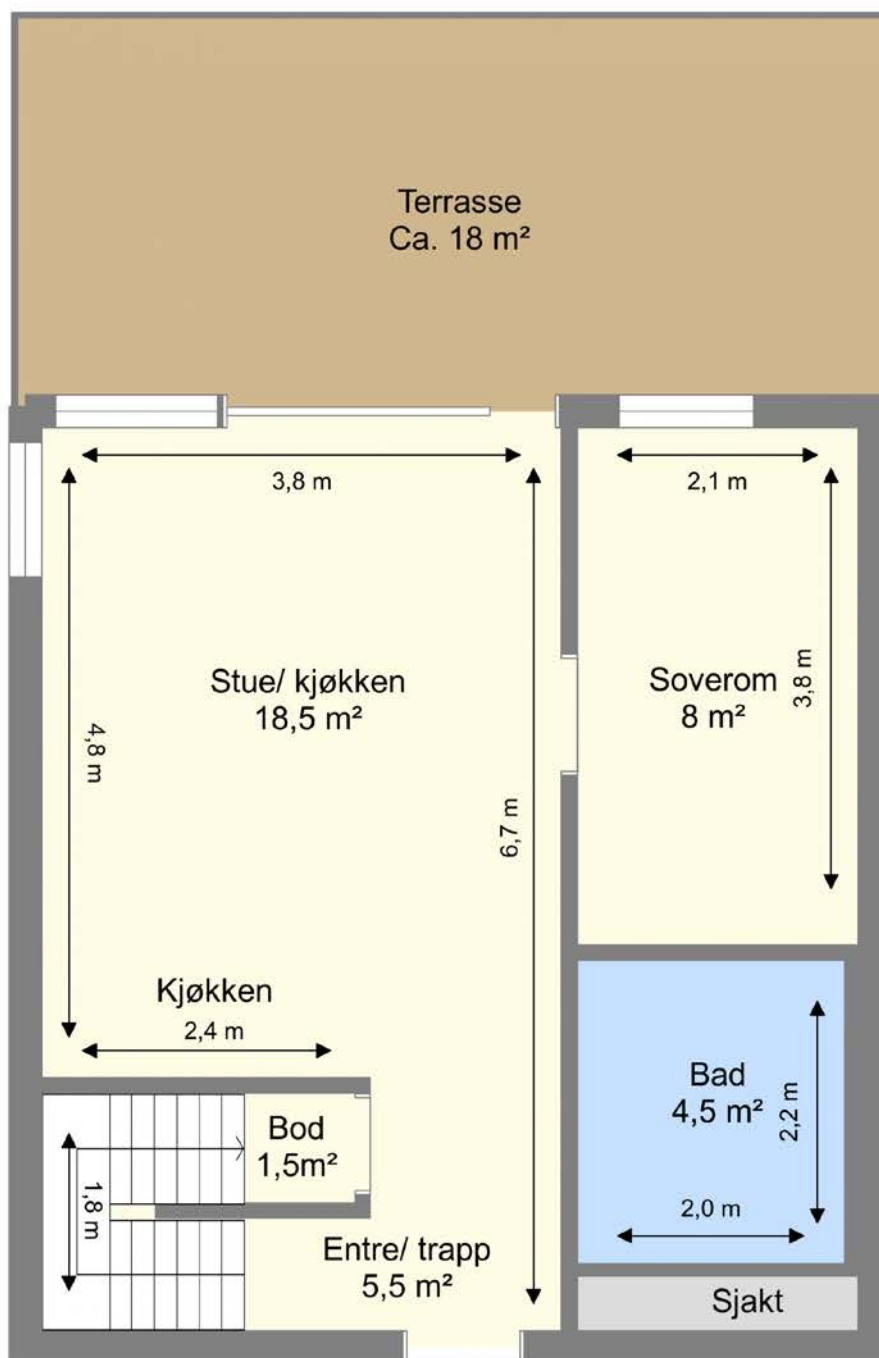
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Heggdalsringen 61, Snr 32

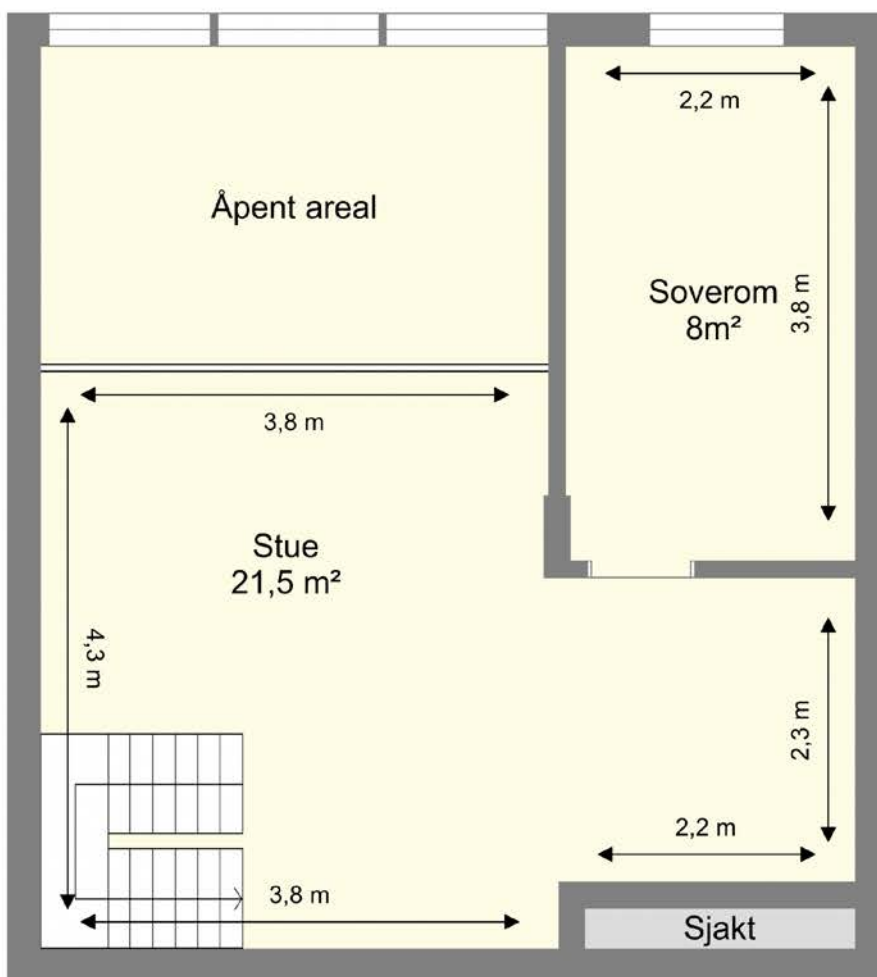
Plan 1



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

Heggdalsringen 61, Snr 32

Plan 2 (Mesianin)

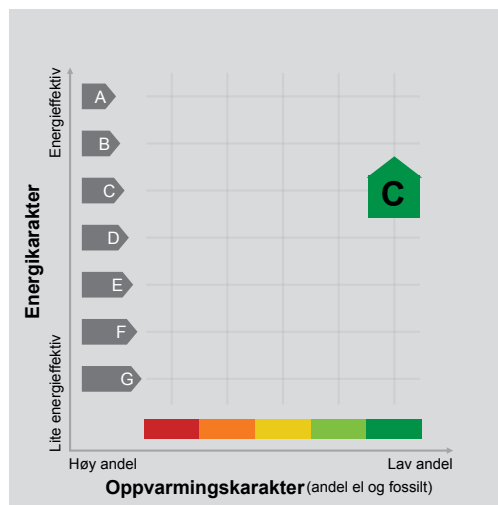


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ENERGIATTEST



Adresse	Heggdalsringen 61
Postnummer	7049
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	32
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300610851
Bruksenhetsnummer	U0203
Merkenummer	Energiattest-2025-141510
Dato	29.06.2025



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.

Vedtekter

for

Sameiet Perspektiv Steinan

(org. nr. 822 066 402)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret 20.04.2022.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Perspektiv Steinan. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 16.11.18, og sammenslått med Sameiet Steinanvegen II ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.01.22. Sameiet Perspektiv Steinan var det overtakende sameiet, mens Sameiet Steinanvegen II ble slettet etter sammenslåingen.

Alle seksjoner vil eie en ideell andel i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller. Det henvises til tinglyst seksjonering av 26.04.19, og tinglyst reseksjonering av 21.01.22. Snr. 195 er organisert som eget realsameie, Realsameiet Steinanvegen Boder.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiet Perspektiv Steinan.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameiet, som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til fjernvarme/varmt tappevann beregnes etter forbruk og avregnes 1 gang pr. år og ved eierskifte.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STEINANVEGEN 1

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at fellesarealer som gangareal og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, innemøbler eller lignende.
- at branndører alltid er lukket og låst.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Kjøretøy, sykler, barnevogner, møbler og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealer. Dette er særlig viktig med tanke på effektivt renhold og fri rømningsvei. Svalgangene er også fellesarealer, og det er ikke tillatt å plassere hagemøbler i svalgangene. Det henstilles også til at svalgangene ikke blir brukt til aktiviteter som er forstyrrende for andre beboere.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Beboerne skal til enhver tid påse at gjeldende parkeringsbestemmelser for området Sameiet Steinanveien overholdes.

5. Kjøring og parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. De som er tildelt/har kjøpt parkeringsplass må benytte denne. Veien og derav parkeringene utenfor blokkene er offentlig og eid av Trondheim Kommune, man må forholde seg til parkeringsskilt som er satt opp. Trondheim Parkering har tilfeldige kontroller på området.

Parkeringsforbud ved inngangene, kun tillatt med av- og pålessing.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjekjeller til lading av el-bil. For lading av biler skal det kun benyttes installert løsning fra Ohmia Charging.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere.

Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

7. Andre bestemmelser

- Grilling er tillatt, men det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjellerbod eller parkeringskjeller.
- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantennener, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

- Julebelysning kan henges opp i perioden 1 desember til 15 januar. Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge eller blinkende lys er ikke tillatt da det gir et dårlig estetisk uttrykk av husfasadene og kan være til sjenanse for naboer.
- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor blokkene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Alle saker vedrørende brudd på husordensreglene, som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene er kjent for og overholdes av sin husstand, samt sine besøkende og evt. leietakere.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå på sameiets felles eiendom som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dette ansvaret omfatter også sameierens husstand, besøkende og evt. leietakere.

Vedtekter
for
Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

Org.nr. 922 546 606

§ 1 Navn

1.1

Sameiets navn er Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

2.1

Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2

Realsameiets styre skal samarbeide med styrene i boligsameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1

Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameiet og antall parkeringsplasser de disponerer i realsameiet.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren består av totalt 201 parkeringsplasser. I tillegg kommer 194 eierandeler for boligseksjonene.

Styret i realsameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

3.2

Sameiets eiendom er:

Gnr. 52 bnr.1 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom.

Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Gnr. 52 bnr. 222 og 223 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som

anleggseiendom. Parkeringsplasser i kjeller. Kart følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Inntil begge eierseksjonssameiene er ferdigstilt innehar utbygger Heimdal Bolig AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

§ 4

Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering

Den enkelte seksjonseier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller

vanligvis brukt til. Seksjonseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har ervervet/leid garasjeplass.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

4.2 Fellesarealer – utomhus og grøntarealer

Hver seksjonseier har bruksrett til realsameiets område med fellesarealer, installasjoner, innretninger, veger og parkeringsplasser.

4.3 Felles bestemmelser

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere i realsameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseiere vil få sikret en ideell andel/ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Utbygger har rett til å eie usolgte plasser i p-kjeller frem til disse er solgt.

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II

En parkeringsplass i parkeringskjeller kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene.

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II følger parkeringsplasser med.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.
- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseiere er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Steinanvegen I eller Steinanvegen II har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i realsameiet pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1

Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles flatt mellom alle seksjonseiere som har rett til parkering - dog betaler de med parkeringsplass ekstra driftskostnader og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1

Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når boligsameiene har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2

Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3

Styreleder i realsameiet har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i realsameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5

Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1

Realsameiet skal ha et styre bestående av like mange representanter fra hvert av boligsameiene. Det velges en styreleder og tre styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2

Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet må vedkommende også fratre sitt verv i dette Realsameiet. Ny representant fra dette sameiet skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevnes komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

9.4

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6

Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

9.7

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8

Styret representerer realsameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1

Ved salg av eierseksjoner i sameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1

Sameiet kan ikke oppløses

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Heimdal Bolig AS innehar styrevervene i oppstarten av realsameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Realsameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Realsameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaringsvei mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STEINANVEGEN 1

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at fellesarealer som gangareal og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, innemøbler eller lignende.
- at branndører alltid er lukket og låst.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Kjøretøy, sykler, barnevogner, møbler og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealer. Dette er særlig viktig med tanke på effektivt renhold og fri rømningsvei. Svalgangene er også fellesarealer, og det er ikke tillatt å plassere hagemøbler i svalgangene. Det henstilles også til at svalgangene ikke blir brukt til aktiviteter som er forstyrrende for andre beboere.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Beboerne skal til enhver tid påse at gjeldende parkeringsbestemmelser for området Sameiet Steinanveien overholdes.

5. Kjøring og parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. De som er tildelt/har kjøpt parkeringsplass må benytte denne. Veien og derav parkeringene utenfor blokkene er offentlig og eid av Trondheim Kommune, man må forholde seg til parkeringsskilt som er satt opp. Trondheim Parkering har tilfeldige kontroller på området.

Parkeringsforbud ved inngangene, kun tillatt med av- og pålessing.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjekjeller til lading av el-bil. For lading av biler skal det kun benyttes installert løsning fra Ohmia Charging.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere.

Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

7. Andre bestemmelser

- Grilling er tillatt, men det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjellerbod eller parkeringskjeller.
- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantennener, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

- Julebelysning kan henges opp i perioden 1 desember til 15 januar. Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge eller blinkende lys er ikke tillatt da det gir et dårlig estetisk uttrykk av husfasadene og kan være til sjenanse for naboer.
- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor blokkene.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Alle saker vedrørende brudd på husordensreglene, som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene er kjent for og overholdes av sin husstand, samt sine besøkende og evt. leietakere.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå på sameiets felles eiendom som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dette ansvaret omfatter også sameierens husstand, besøkende og evt. leietakere.

Sameiet Perspektiv Steinan - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 718 864	2 281 584	2 718 774	2 936 276
Felleskostnader lik fordeling		128 040	128 040	127 364	129 800
Inntekter garasjer		397 980	437 100	373 800	373 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		945 168	821 784	945 168	1 001 040
Andre tillegg	1	500 520	828 768	500 000	500 000
Fjernvarme		0	1	0	0
Andre driftsinntekter	2	207 700	3 700	0	0
Sum driftsinntekter		4 898 272	4 500 977	4 665 106	4 940 916
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-41 031	-28 482	-43 000	-41 031
Styrehonorar		-291 000	-202 000	-291 000	-291 000
Forretningsførerhonorar		-204 118	-197 626	-204 110	-210 855
Honorar administrative tjenester		-53 693	-125 275	-54 220	-55 540
Eksterne honorar	4	-26 344	-19 209	-24 000	-20 500
Kontingent/felleskostnader	5	-434 176	-414 396	-500 000	-500 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-805 841	-701 177	-724 200	-782 100
Vaktmestertjenester		-202 521	-210 469	-201 750	-212 650
Renholdstjenester		-277 089	-270 771	-280 780	-294 450
Løpende vedlikehold	7	-830 839	-336 585	-260 000	-360 000
Periodisk vedlikehold		0	-343 706	-100 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-937 713	-852 096	-945 168	-1 001 040
Forsikring		-388 829	-347 940	-405 000	-423 440
Kommunale tjenester og renovasjon		-13 224	-6 900	0	-10 000
Energi, felles		-269 654	-380 201	-350 000	-370 000
Andre driftsutgifter	8	-61 335	-50 251	-57 000	-70 500
Sum driftskostnader		-4 837 408	-4 487 084	-4 440 228	-4 943 106
DRIFTSRESULTAT		60 864	13 893	224 878	-2 190
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 193	38 627	35 000	35 000
Finanskostnader		-158	0	0	0
Netto finansposter		38 035	38 627	35 000	35 000
Resultat før skattekostnad		98 900	52 520	259 878	32 810
Ordinært resultat etter skatt		98 900	52 520	259 878	32 810
ARSRESULTAT	9	98 900	52 520	259 878	32 810
Disponering av totalresultat:		98 900	52 520	259 878	32 810
Overført til annen egenkapital		0	52 520	0	0
Overført fra annen egenkapital		-118 344	0	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		217 244	0	0	0

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	220 436	0
Sum anleggsmidler		220 436	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	9 279	61 212
Forskuttede kostnader MBU	10	1 337 814	1 782 504
Periodiserte kostnader	10	666 748	607 575
Mellomregning Klare Finans	10	60 942	50 621
Opptjente renter	10	36 101	39 576
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 374 789	1 400 403
Sum omløpsmidler		3 485 673	3 941 891
SUM EIENDELER		3 706 109	3 941 891

Sameiet Perspektiv Steinar - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9, 12	217 244	0
Annen egenkapital	12	1 405 884	1 524 228
Sum egenkapital		1 623 128	1 524 228
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		462 542	673 130
Forskudd kunder		59 932	53 251
Forskutterte inntekter MBU		1 392 305	1 351 753
Påløpte kostnader		168 202	339 529
Sum kortsiktig gjeld		2 082 982	2 417 663
Sum gjeld		2 082 982	2 417 663
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 706 109	3 941 891

Sted: _____, dato: _____

Jon-Steinar Eide
Leder

Gunn Brehme
Styremedlem

Gerit Pfuhl
Styremedlem

Jon Martin Ingebrigtsen
Styremedlem

Nora Resell
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	500 520	828 768
Sum andre tillegg	500 520	828 768

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Ekstrainnbetaling	207 000	0
Salg av nøkler, lås, adgang. etc.	0	1 700
Viderefakturerings	700	2 000
Sum andre inntekter	207 700	3 700

Ekstrainnbetaling gjelder overføring fra Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	41 031	28 482
Sum personalkostnader	41 031	28 482

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Fakturerte tjenester	0	1 760
Teknisk rådgivning	7 031	0
Sum eksterne honorarer	26 344	19 209

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Teknisk rådgivning omhandler befarings balkong samt korrespondanse ifbm. sopproblematikk.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	434 176	414 396
Sum felleskostnad velforening/sameie	434 176	414 396

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer og betaler kontingent til Realsameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	155 497	169 661
Avtale om drift og kontroll port/garasje	3 764	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	616 568	373 077
Avtale om skadedyrbekjempelse	6 124	9 810
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	34 634
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	23 889	113 995
Sum drifts- og serviceavtaler	805 841	701 177

Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester inneholder 109 729 kr som hører til 2022 vedrørende ISTA.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	274 135	153 899
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	88 150	21 717
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	10 300	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	5 402	35 532
Reparasjon og vedlikehold uteområde	452 853	108 238
Reparasjon og vedlikehold annet	0	17 200
Sum vedlikehold	830 839	336 585

Reparasjon og vedlikehold uteområde gjelder ugressbekjempelse og annet vedlikehold ute.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Generalforsamling/årsmøte	20 774	28 070
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	863	921
Andre gebyrer	39 559	20 676
Tilskudd bomiljø	140	0
Andre kostnader	0	89
Sum andre driftsutgifter	61 335	50 251

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 524 228	1 471 708
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	98 900	52 520
Overført øremerkede midler	-220 436	0
Årets endring i disponible midler	-121 536	52 520
Disponible midler i periodens slutt	1 402 692	1 524 228
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	220 436	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	220 436	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	-217 244	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-217 244	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 405 884	1 524 228

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	220 436	0
Sum øremerkede bankinnskudd	220 436	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 374 789	1 400 403
Sum bankinnskudd	1 374 789	1 400 403

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 524 228	1 471 708
Annen egenkapital 01.01	1 524 228	1 471 708
Årets resultat	0	52 520
Overført fra annen egenkapital	-118 344	0
Annen egenkapital 31.12	1 405 884	1 524 228
Avsatt til vedlikeholdsfond	118 334	0
Årets resultat	98 900	0
Vedlikeholdsfond 31.12	217 244	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 623 128	1 524 228

Årets resultat er disponert til vedlikeholdsfond. I tillegg er det overført et beløp fra annen egenkapital til vedlikeholdsfond iløpet av året.

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		827 400	827 400	0	414 400
Andre driftsinntekter	1	0	6 598	0	0
Sum driftsinntekter		827 400	833 998	0	414 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-8 460	0	0	-8 460
Styrehonorar	3	-60 000	0	0	-60 000
Forretningsfjrrerhonorar		-12 789	-12 347	0	-13 250
Drifts- og serviceavtaler	4	-314 342	-392 030	0	0
Ljpende vedlikehold	5	-42 353	-173 497	0	0
Periodisk vedlikehold	6	-88 998	-57 294	0	0
Forsikring	7	-36 284	-49 838	0	0
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 322	1 607	0	0
Energi, felles	8	-136 790	-520 518	0	0
Andre driftsutgifter	9	-1 120	-22 565	0	0
Sum driftskostnader		-702 457	-1 226 483	0	-81 710
DRIFTSRESULTAT		124 943	-392 485	0	332 690
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		3 760	1 086	0	0
Netto finansposter		3 760	1 086	0	0
Resultat fjr skattekostnad		128 703	-391 399	0	332 690
i RSRESULTAT	10, 13	128 703	-391 399	0	332 690
Disponering av totalresultat:		128 703	-391 399	0	332 690
Overfjrt til annen egenkapital		128 703	0	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		0	-391 399	0	0

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	11	0	8 990
Andre fordringer	11	0	100 000
Opptjente renter	11	3 760	62
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	205 245	5 628
Sum omløpsmidler		209 005	114 680
SUM EIENDELER		209 005	114 680

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	208 673	79 970
Sum egenkapital		208 673	79 970
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		331	19 675
Mellomregning BBL finans		1	0
P ³ Injerte kostnader		0	15 035
Sum kortsiktig gjeld		332	34 710
Sum gjeld		332	34 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		209 005	114 680

Sted: _____, dato: _____

Jon-Steinar Eide
Leder

Tore Flatval
Styremedlem

Svein Jørgen Hansen
Styremedlem

Helge Bjarne Ovesen
Styremedlem

Kamilla Krohg Aune
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

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.

Klare Finans forskutterer budsjetterte felleskostnader til realsameiet. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Viderefakturering energi, strøm	0	6 598
Sum andre inntekter	0	6 598

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	8 460	0
Sum personalkostnader	8 460	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	60 000	0

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	497	480
Avtale om vaktmestertjenester	123 170	178 750
Avtale om vintervedlikehold	114 343	106 862
Avtale om sommervedlikehold	76 333	73 750
Avtale om renholdstjenester	0	32 188
Sum drifts- og serviceavtaler	314 342	392 030

Andre administrasjonsavtaler gjelder e-posttjening.

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Budsjettet (uten form ³ l)	0	21 287
Dør og vinduer	0	15 721
Feiing areal/tjmt sandfang	16 656	16 094
Takarbeid	4 270	4 125
Snybryting, sandstrjing	4 125	5 500
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	25 158
Garasjeanlegg	0	73 929
Forbruksmateriell	8 360	2 977
Nrkler, l s	8 941	0
Leie stillas/maskiner	0	8 706
Sum vedlikehold	42 353	173 497

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	0	41 444
Garasjeanlegg	88 998	0
Nøkler, lås	0	15 850
Sum periodisk vedlikehold	88 998	57 294

Note 7 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	36 284	49 838

Note 8 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	40 996	137 387
Fellesenergi avregning	95 794	383 130
Sum energikostnader	136 790	520 518

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Verktøy, driftsmateriell, inventar	0	20 388
Bankgebyrer	645	1 322
Andre gebyrer	473	855
Andre kostnader	2	-1
Sum andre driftsutgifter	1 120	22 565

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	79 970	471 369
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	128 703	-391 399
i rets endring i disponible midler	128 703	-391 399
Disponible midler i periodens slutt	208 673	79 970
Disponible og merkn. midler justert for langsiktige avsetninger	208 673	79 970

Note 11 - UTEST; ENDE FORDRINGER

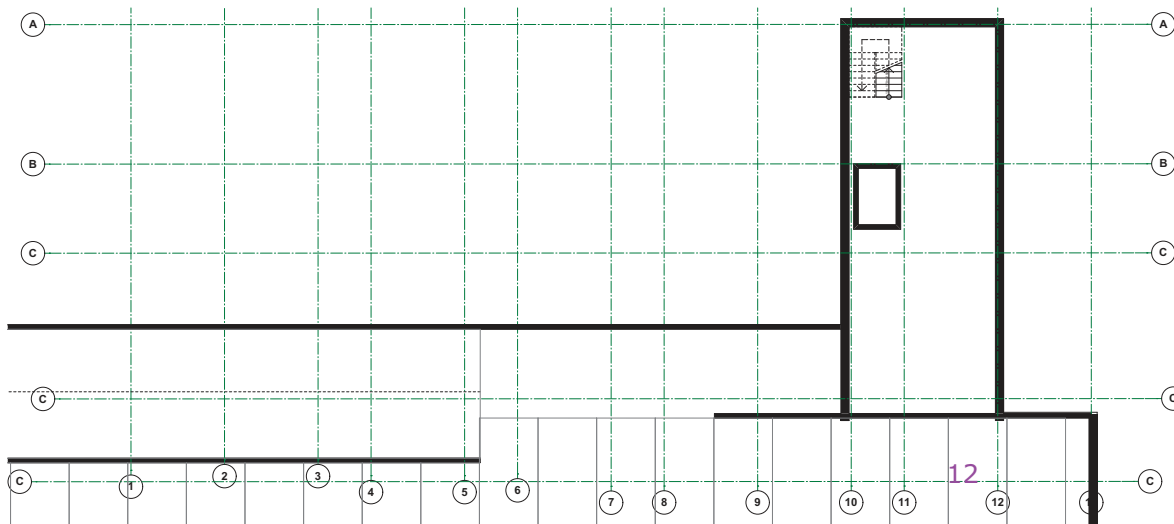
Utest³ ende fordringer er gjennomg³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG MERKEMIDLER AVSETNINGER

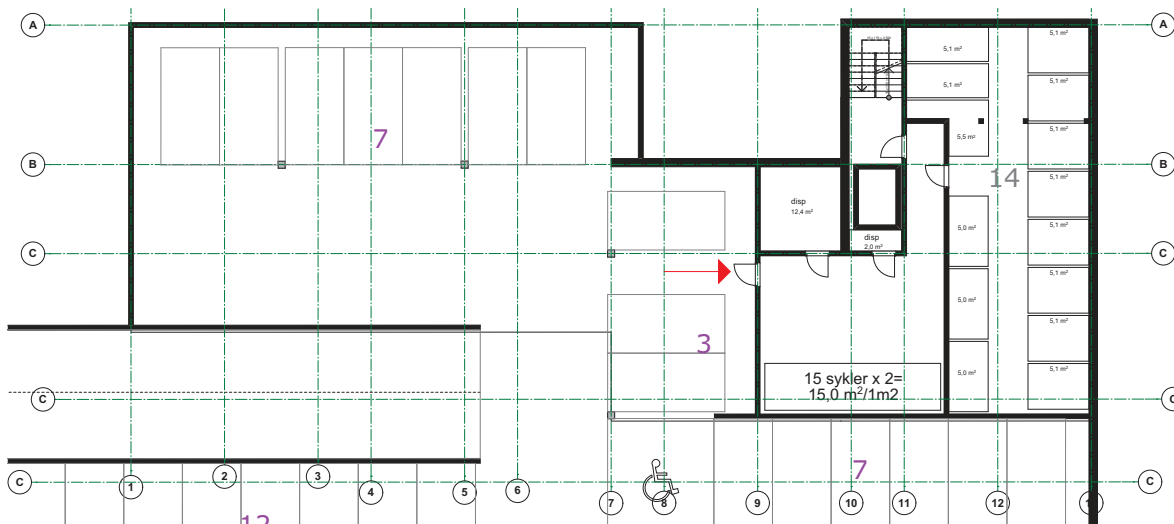
	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	205 241	5 624
Sum bankinnskudd	205 245	5 628

Note 13 - EGENKAPITAL

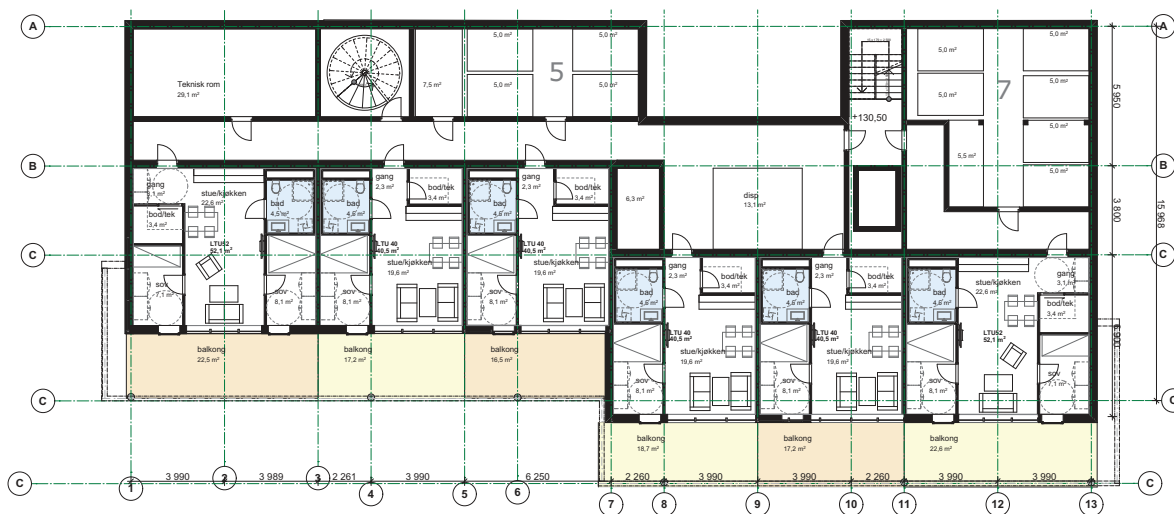
	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	79 970	471 369
Annen egenkapital 01.01	79 970	471 369
i rets resultat	128 703	-391 399
Annen egenkapital 31.12	208 673	79 970
SUM EGENKAPITAL 31.12	208 673	79 970



kjeller 1



kjeller 2



1. Etasje



gnr/bnr:
52/221,52/220,52/1
Adresse:
Steinanvegen 21

Kommunenr:
7031
Tiltaksart:
Bolig
Tiltakshaver:
Heimdal Bolig

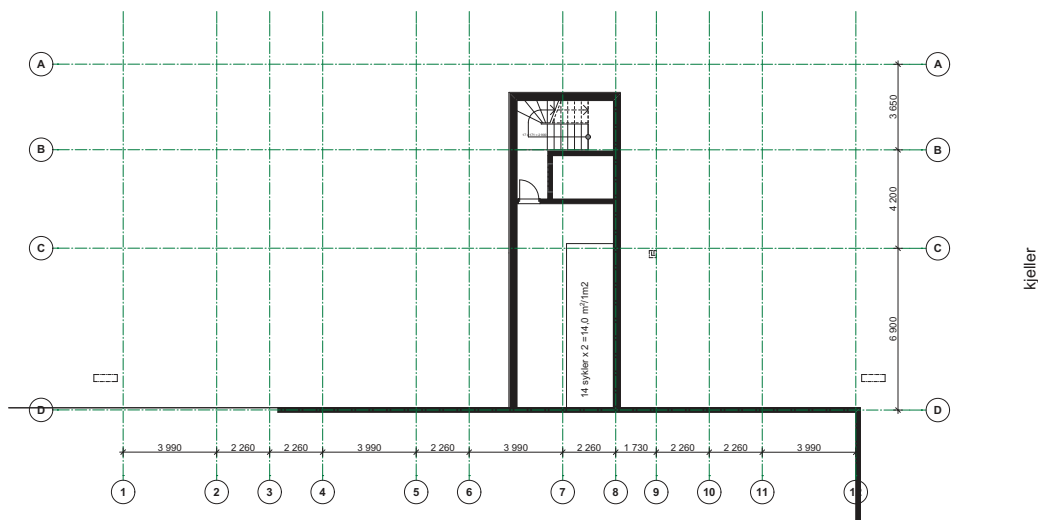
Prosjektnavn:
Heggdal bolig

Fase:
Rammesøknad
Tegningstittel:
Hus E - kjeller 2,
kjeller 1 og plan 1

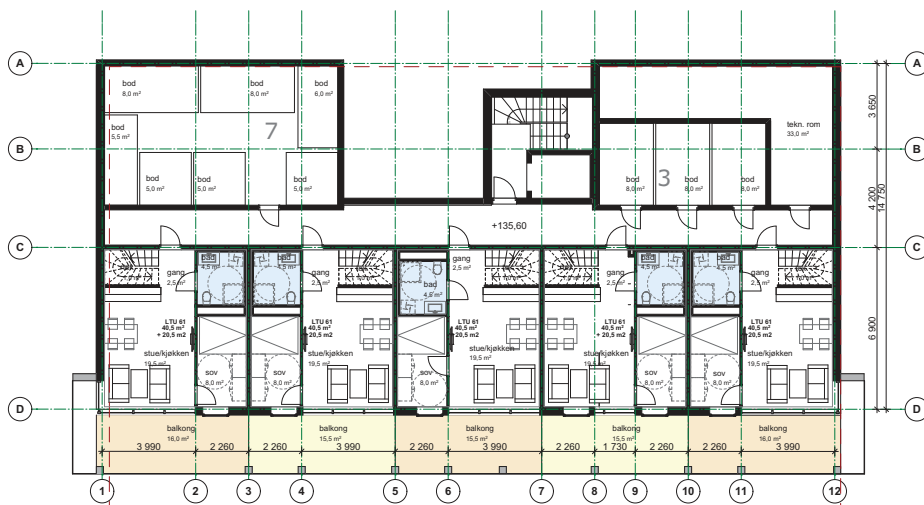
Dato:
23.11.16
Målestokk:
1:200

Prosjektnr:
2014-020
Tegningsnr:
A20-013

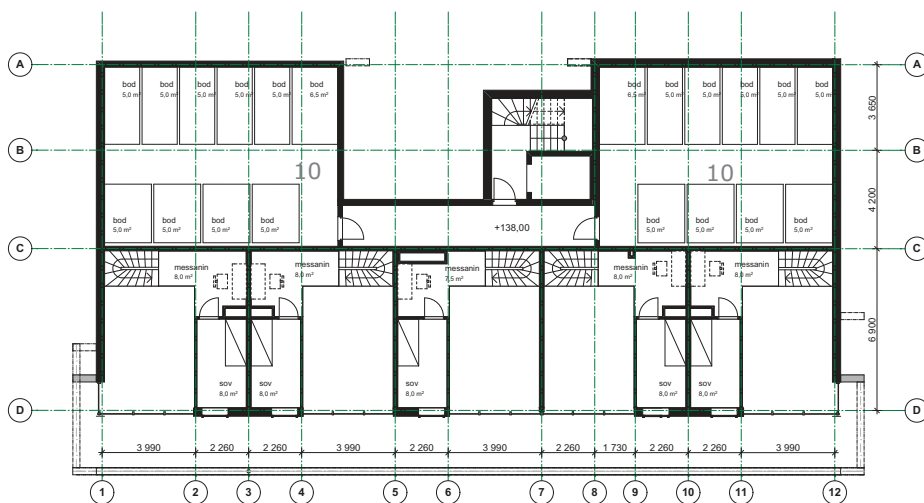
Rev:



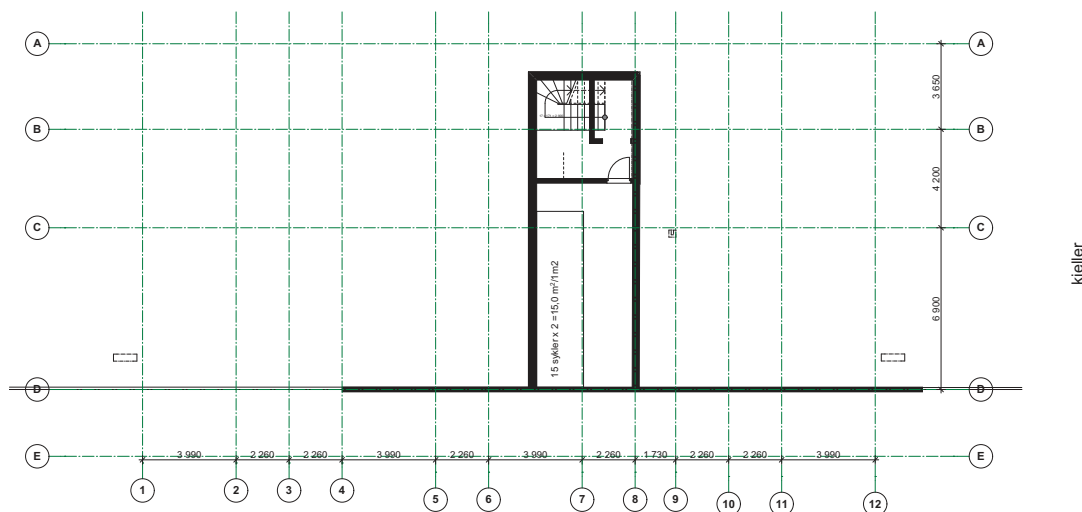
kjeller



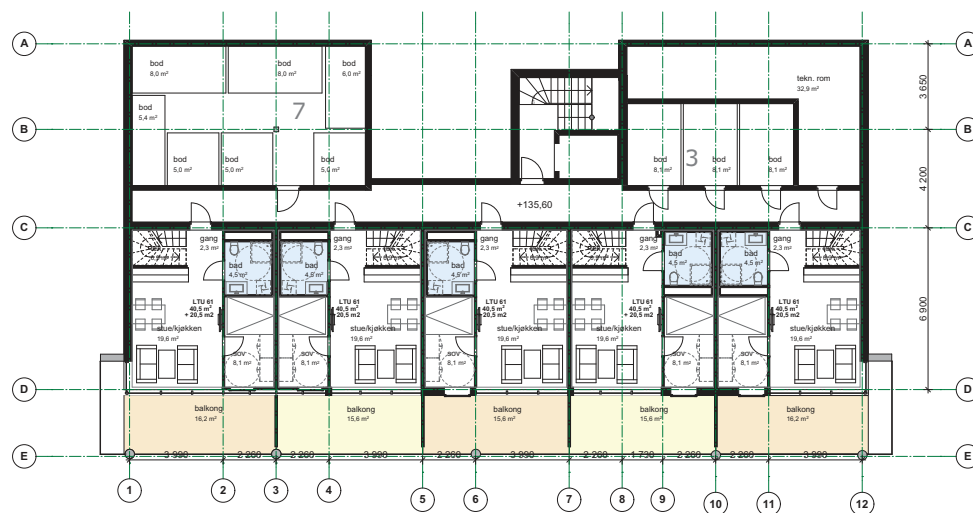
1. Etasje



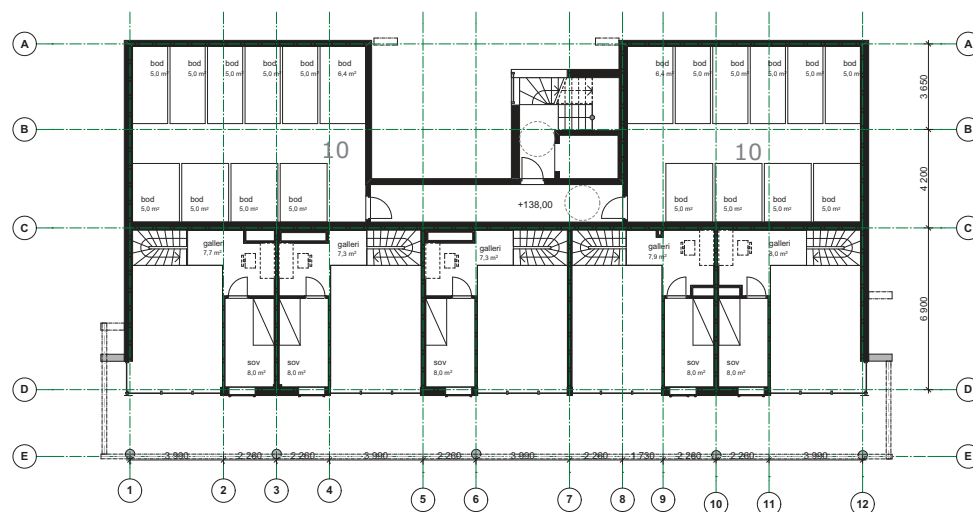
messanin



kjeller



1. Etasje



Messanin



gnr/bnr:
52/221,52/220,52/1
Adresse:
Steinanvegen 21

Kommunenr:
7031
Tiltaksart:
Bolig
Tiltakshaver:
Heimdal Bolig

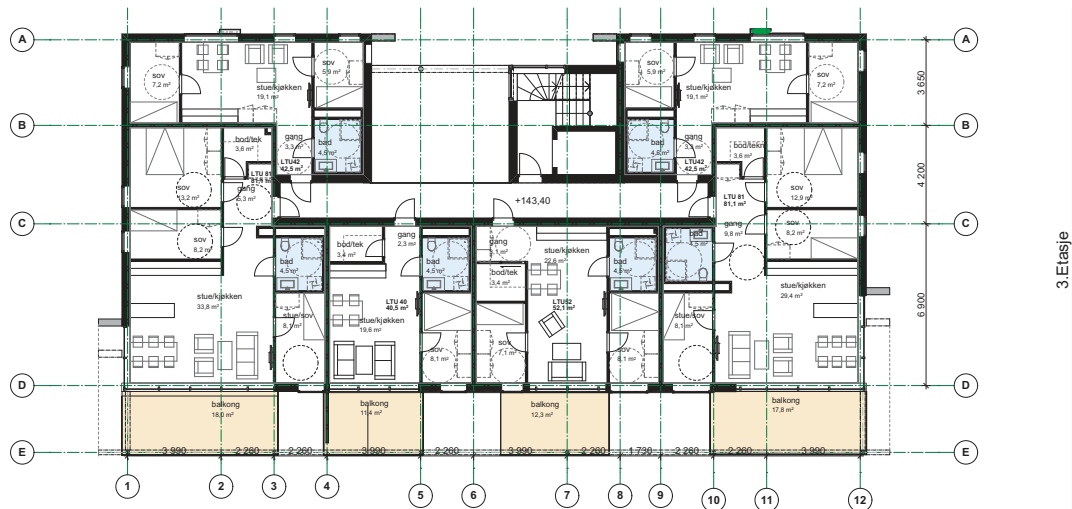
Prosjektnavn:
Heggdal bolig

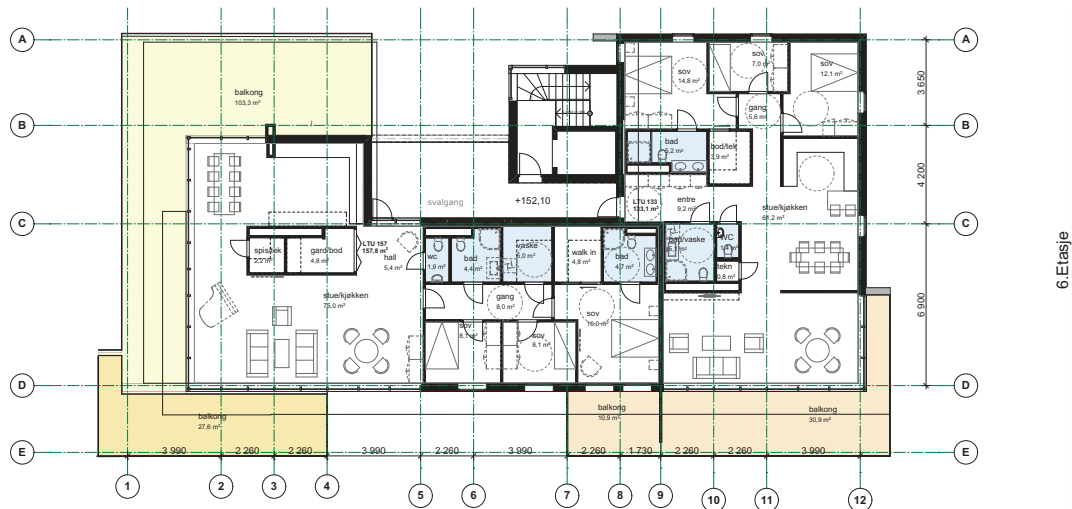
Fase:
Rammesøknad
Tegningstittel:
Hus B - kjeller, plan 1
og messanin

Dato:
23.11.16
Målestokk:
1:200

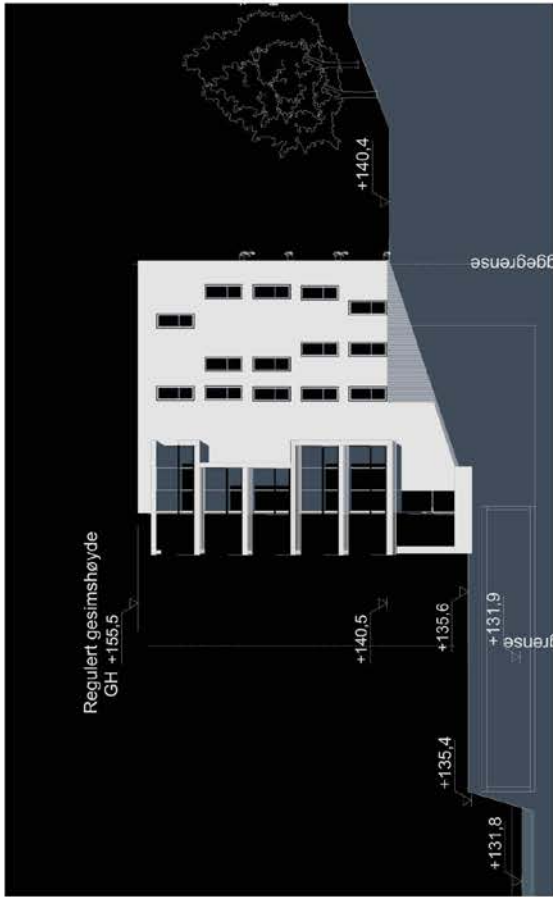
Prosjektnr:
2014-020
Tegningsnr:
A20-013

Rev:





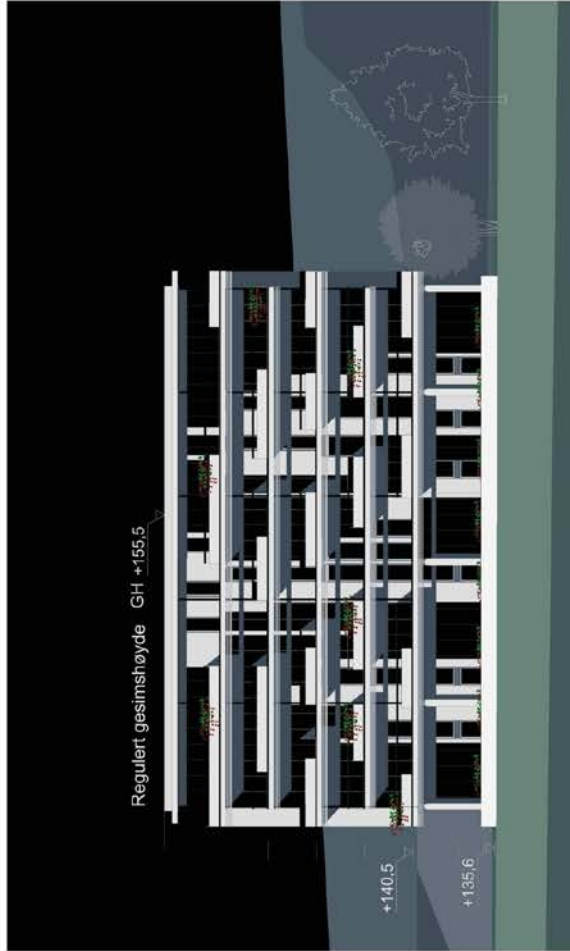
STIANVÆIEN FASADER HUS D		Bygghet 52/1, 52/41 mm	Traktets art: Bollig	Prosjektant: Heggdalen boliger	Publisert: 23.11.2016	Prosjekt: 2014-020	Verdige:
Steinavegen 21, Trondheim		Adresse:	Heimdal bolig AS	Prosjektant: Rammesøknad	Publisert: 1.200	Prosjekt: 2014-020	Verdige:
		Traktets art: Bollig	Heimdal bolig AS	Prosjektant: Rammesøknad	Publisert: 1.200	Prosjekt: 2014-020	Verdige:
		Traktets art: Bollig	Heimdal bolig AS	Prosjektant: Rammesøknad	Publisert: 1.200	Prosjekt: 2014-020	Verdige:



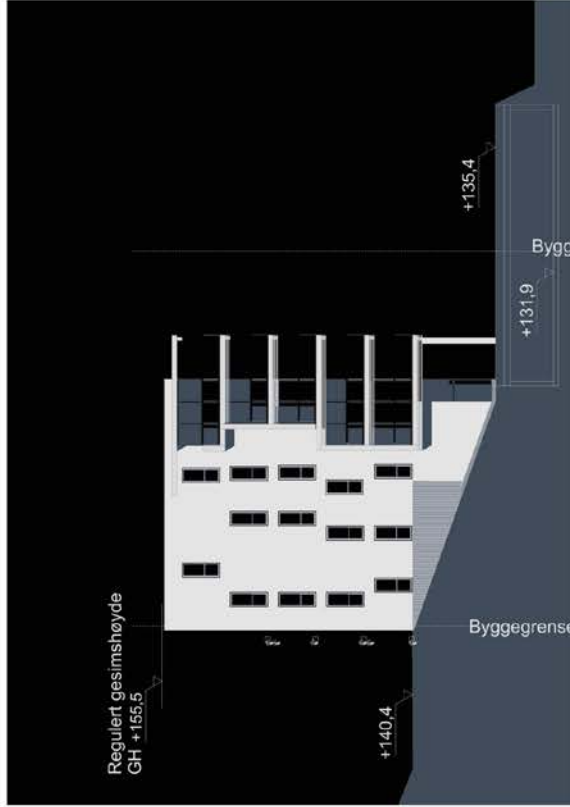
FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

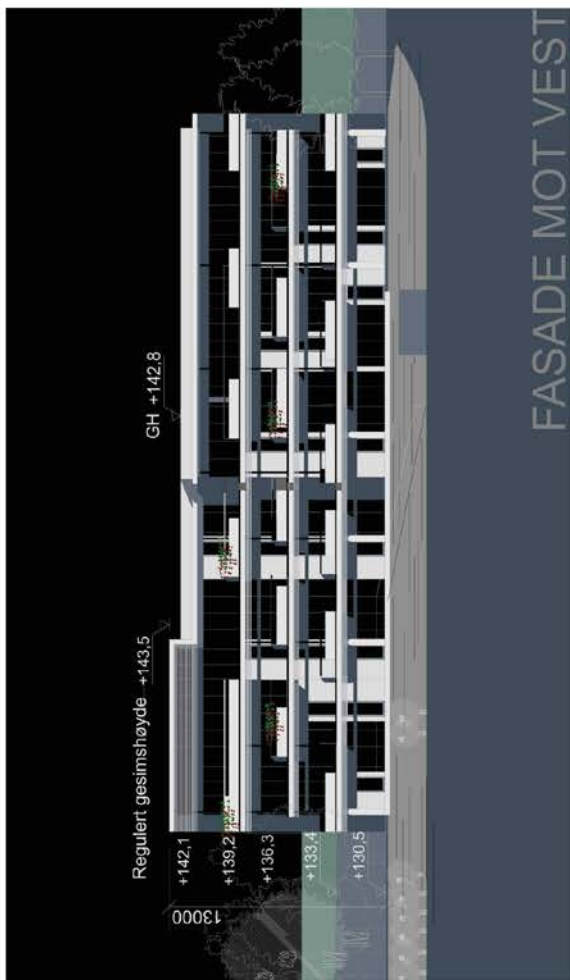


FASADE MOT NORD

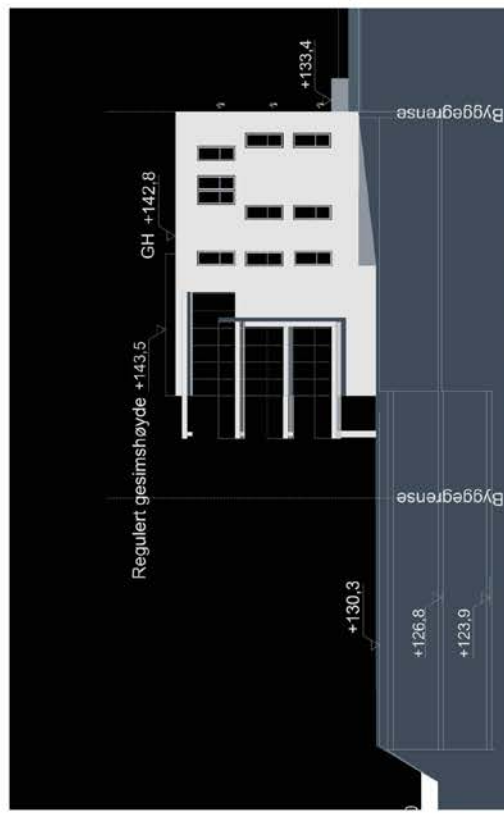
FASADE MOT ØST



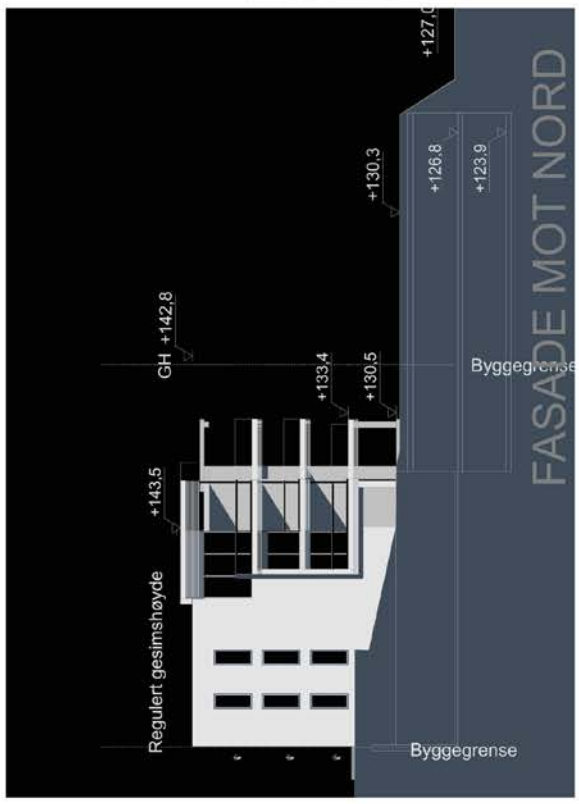
FASADE MOT VEST

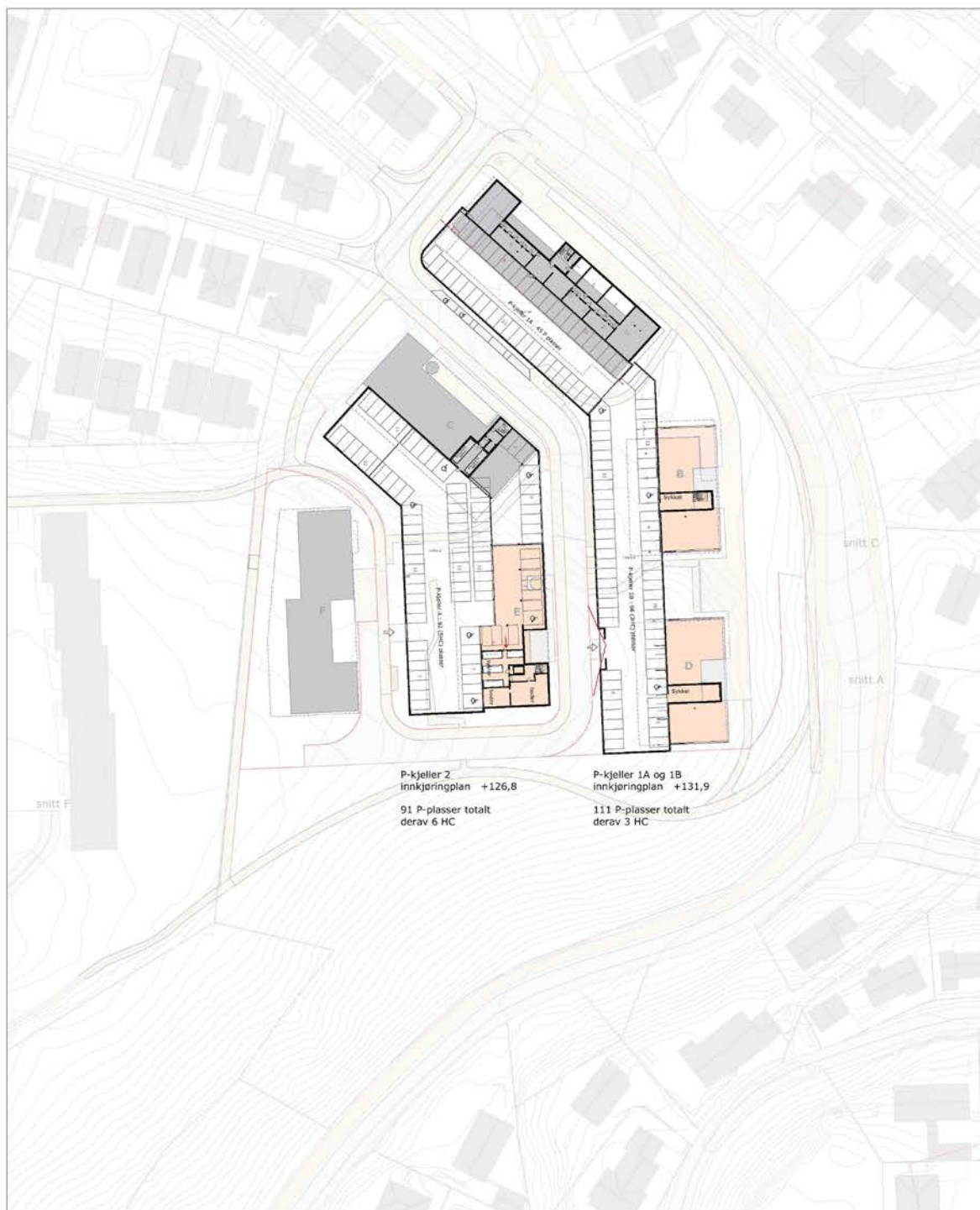


FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD





Vi har

P-krav: BRA bolig

P-kjeller 1A 45
P-kjeller 1B 66
P-kjeller 2 91

BRA Bolig = 12 319
P krav = 12 319/70m²x1,2=211,1

utendørs 5
utendørs 4

Totalt p-krav 211 plasser

Totalt =211

Hc-krav 5 %

11 plasser



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Monica Aas Farbu

Saksnummer
BYGG-20/80549
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
05.03.2020

Heggdalsringen 55-65, ferdigattest for boligprosjektets p-kjeller, veg, infrastruktur og terrengbearbeiding samt riving

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 52/1/0/0
Ansvarlig søker: VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: STEINANVEGEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STEINANVEGEN UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 29.01.2020.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- ESA 16/45549 rammetillatelse FBR RAM 700/17 datert 02.03.2017
- BYGG-17/81928- 7 endring av rammetillatelse datert 28.06.2017
- BYGG-17/81928- 8 igangsettingstillatelse 1 og 2 datert 27.06.2017
- BYGG-17/81928-19 dispensasjon datert 02.02.2018
- BYGG-17/81928-21 igangsettingstillatelse 3 datert 05.02.2018
- BYGG-17/81928-33 igangsettingstillatelse 4 datert 10.04.2018
- BYGG-17/81928-37 igangsettingstillatelse 5 datert 23.05.2018
- BYGG-17/81928-28 endring av tillatelse datert 24.05.2018
- BYGG-17/81928-43 igangsettingstillatelse 6 datert 18.07.2018
- BYGG-17/81928-49 igangsettingstillatelse 7 datert 02.10.2018

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket i vedtak BYGG-17/81928-65 datert 13.12.2018 og BYGG-17/81928-72 datert 27.05.2019.

Det er oppført en støyskjerm for lekeplass mellom bygg A og B – støyskjermen er under 10 meter lang og er 180 cm høy og dermed unntatt søknadsplikt.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere 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 Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere 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 dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere 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 dere om retten til å kreve slik dekning.



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksliffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602428641
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 989091646
Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET

Adresse Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 874375942
Navn HEIMDAL BOLIG AS

Bruksenhet Adresse Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr 52
Bnr 224

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	52	224	0	1	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	2	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	3	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	4	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	5	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	6	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	7	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	8	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	9	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	10	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	11	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	12	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	13	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	14	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	15	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	16	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	17	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	18	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	19	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei

14.11.2018 07.54

Side 1 av 4



Doknr.: 1560434 Tinglyst: 16.11.2018
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftas
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

14/11-18

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	52	224	0	20	55 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	21	107 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	22	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	23	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	24	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	25	55 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	26	107 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	27	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	28	133 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	29	157 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	30	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	31	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	32	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	33	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	34	61 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	35	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	36	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	37	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	38	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	39	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	40	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	41	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	42	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	43	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	44	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	45	81 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	46	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	47	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	48	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	49	55 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	50	108 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	51	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	52	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett utskrift/kopi/bekræftes
 TRONDHEIM KOMMUNE
 Kart- og oppmålingskontor
 14/11-18

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	52	224	0	53	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	54	55 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	55	108 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	56	42 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	57	133 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	58	94 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	59	133 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	60	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	61	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	62	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	63	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	64	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	65	52 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	66	29 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	67	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	68	57 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	69	63 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	70	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	71	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	72	99 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	73	35 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	74	29 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	75	92 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	76	57 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	77	63 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	78	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	79	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	80	99 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	81	35 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	82	127 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	83	122 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	84	40 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	52	224	0	85	140 / 5604	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
14/11-18

14.11.2018 07.54

Side 3 av 4

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
-----	-----	-----	-----	-----	------------	------------	-----------------------	---------------------

Nei

Ja

Boligseksjon

35 / 5604

86

0

224

52

5001

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
kart- og oppmålingskontoret
17/4-18

Side 4 av 4

14.11.2018 07.54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976232909	Tonje.berge@hem.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Vestre Rosten 69	7072	Heimdal	99634170

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	52	224	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
874 375 942	Heimdal Bolig AS	1/1
 Dokid: 18370102 (18/29579-1) Søknadsskjema		

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	61	B	13	B	81	B	25	B	55	B	37	B	52	B
2	B	61	B	14	B	52	B	26	B	107	B	38	B	40	B
3	B	61	B	15	B	40	B	27	B	42	B	39	B	81	B
4	B	61	B	16	B	81	B	28	B	133	B	40	B	42	B
5	B	61	B	17	B	42	B	29	B	157	B	41	B	42	B
6	B	42	B	18	B	42	B	30	B	61	B	42	B	81	B
7	B	81	B	19	B	92	B	31	B	61	B	43	B	52	B
8	B	52	B	20	B	55	B	32	B	61	B	44	B	40	B
9	B	40	B	21	B	107	B	33	B	61	B	45	B	81	B
10	B	81	B	22	B	42	B	34	B	61	B	46	B	42	B
11	B	42	B	23	B	42	B	35	B	42	B	47	B	42	B
12	B	42	B	24	B	92	B	36	B	81	B	48	B	92	B
Sum tellere:		5604		Nevner =		5604									

Dato	Innsenderens underskrift
29.06.18	Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	Tonje Berge Heimdal Eiendomsmegling AS

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato Trondheim 20.08.18	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Heimdal Bolig AS org.nr 874 375 942 v/ Roar Munkhaugen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

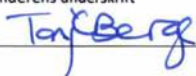
11. Kommunens saksbehandling

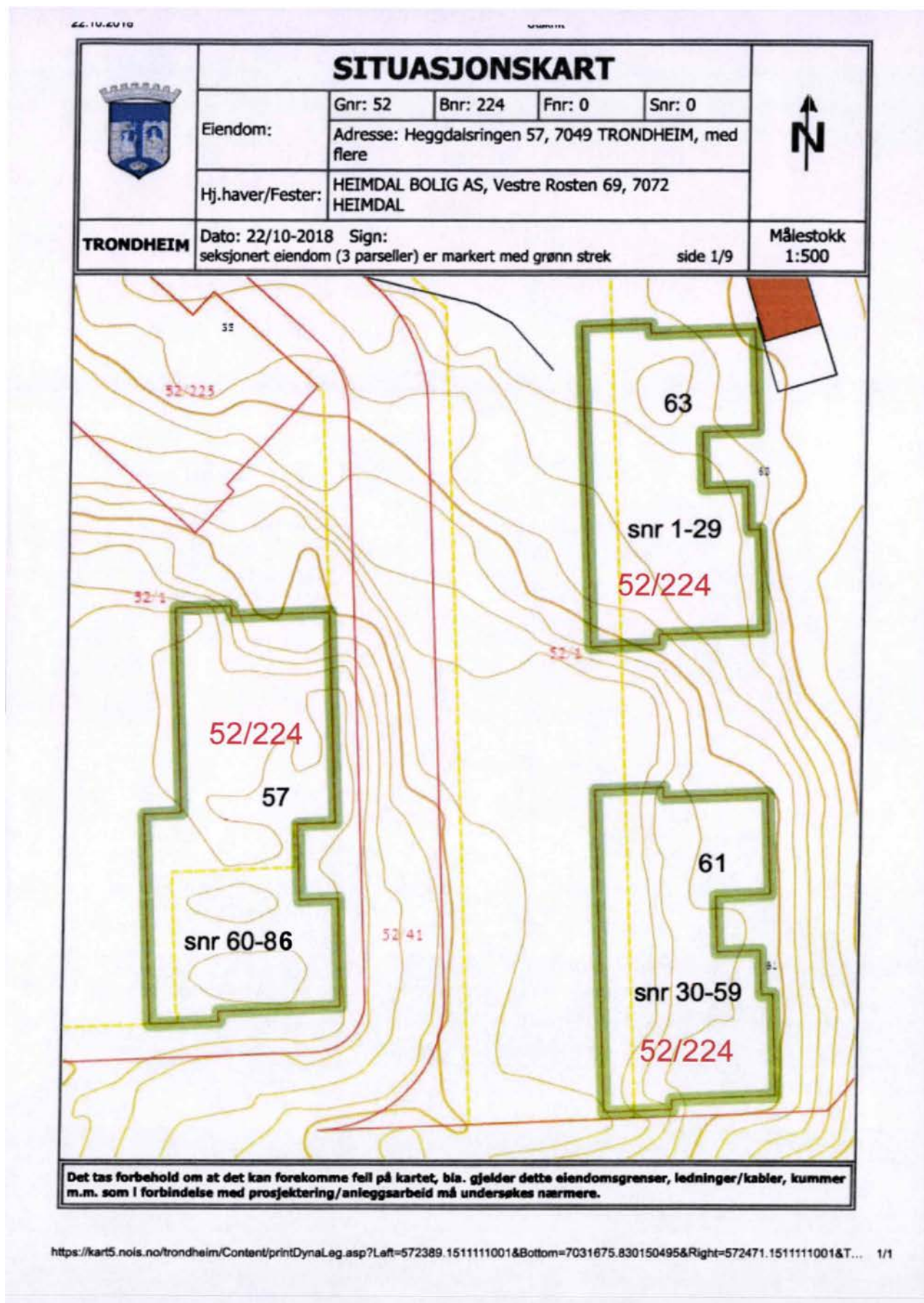
- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

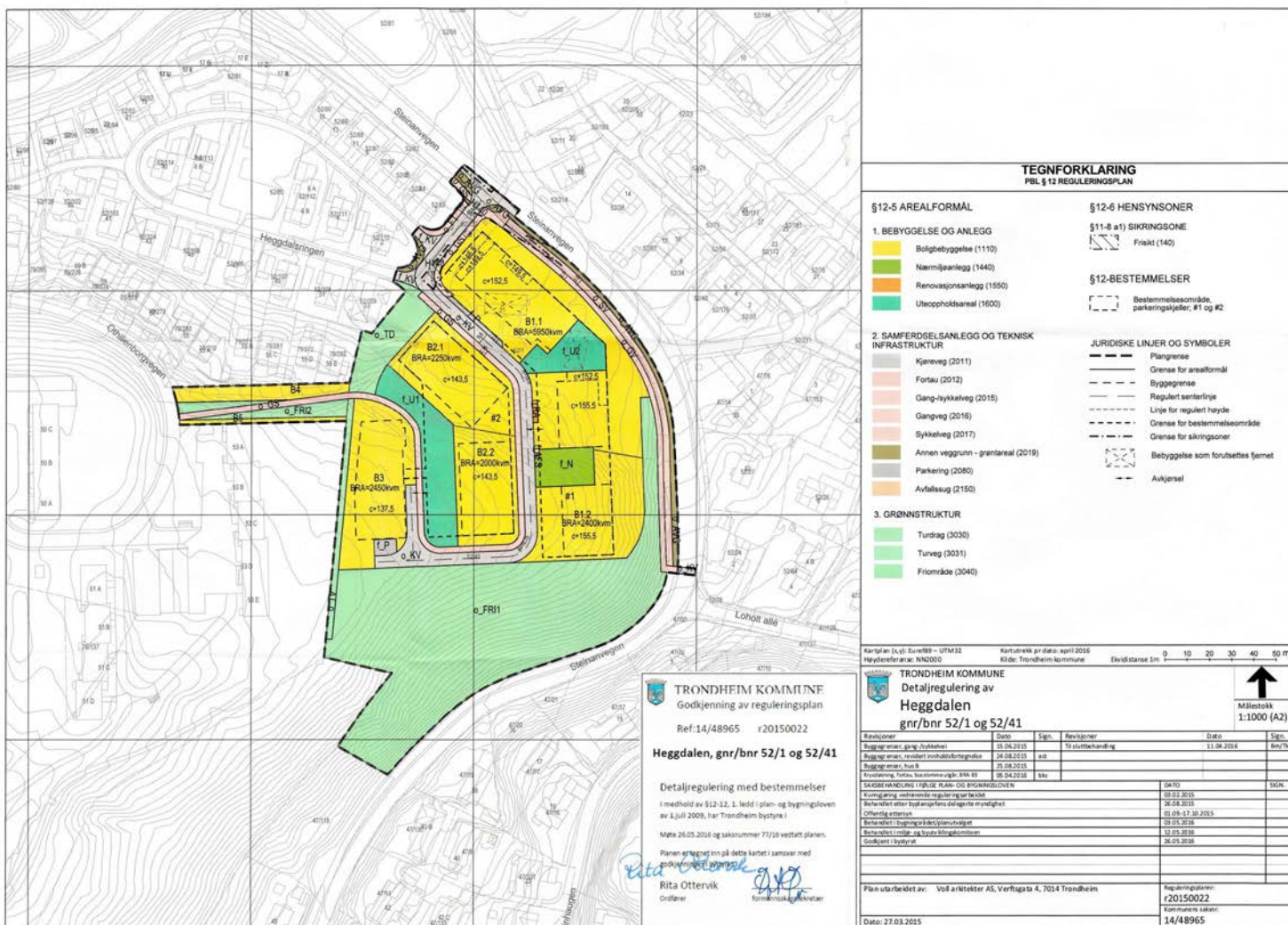
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 52	Bruksnr. 224	Festenr.
Dato 22/10-18	Underskrift <i>[Signature]</i>	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 999 081 847 Tonje Berge Eiendomsmegler Heimdal Eiendomsmegling AS		
Dato 29.06.18	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>			

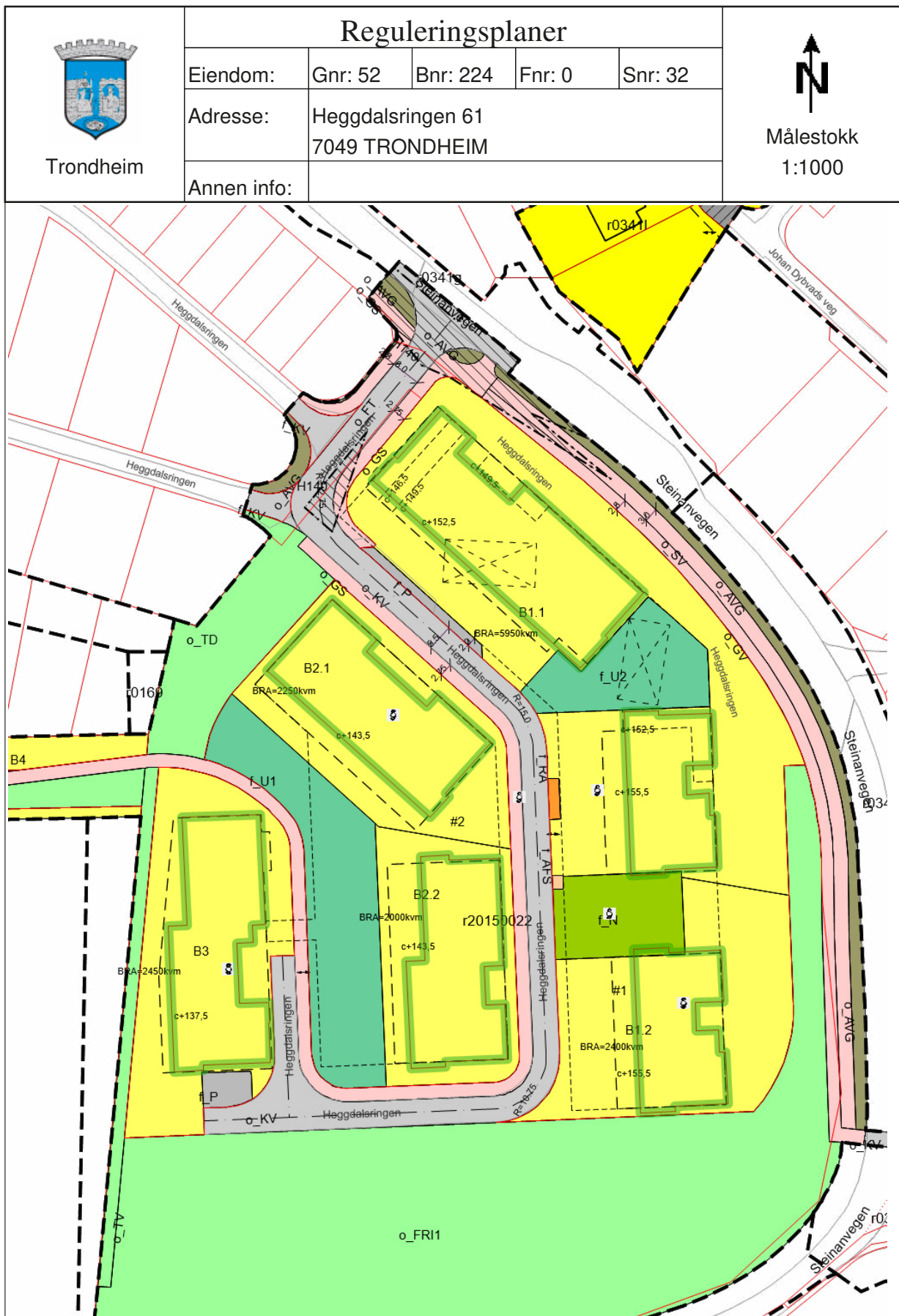
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer				Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)			
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	40	B	85	B	140	B	118				142			167
62	B	40	B	86	B	35	B	119				143			168
63	B	40	B					120				144			169
64	B	40	B	97				121				145			170
65	B	52	B	98				122				146			171
66	B	29	B	99				123				147			172
67	B	92	B	100				124				148			173
68	B	57	B	101				125				149			174
69	B	63	B	102				126				150			175
70	B	40	B	103				127				151			176
71	B	40	B	104				128				152			177
72	B	99	B	105				129				153			178
73	B	35	B	106				130				154			179
74	B	29	B	107				131				156			180
75	B	92	B	108				132				157			181
76	B	57	B	109				133				158			182
77	B	63	B	110				134				159			183
78	B	40	B	111				135				160			184
79	B	40	B	112				136				161			185
80	B	99	B	113				137				162			186
81	B	35	B	114				138				163			187
82	B	127	B	115				139				164			188
83	B	122	B	116				140				165			189
84	B	40	B	117				141				166			190
Sum tellere: 5604				Nevner = 5604											

Dato 29.06.16	Innsenderens underskrift 	Tonje Berge Eiendomsmegler Helmdal Eiendomsmegling AS
------------------	---	---











TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150022

Arkivsak:14/48965

Heggdalen, gnr/bnr 52/1 og 52/41, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.04.2016

Dato for godkjenning av bystyret : 26.05.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 27.3.2015, sist endret 11.04.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (benevnelse i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B3)
- Nærmiljøanlegg (f_N)
- Uteoppholdsareal (f_U 1-2)
- Renovasjon (f_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o_KV)
- Fortau (o_FT)
- Gang/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (o_GV)
- Sykkelveg (o_SV)
- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)
- Parkering (f_P)
- Avfallsug (AFS)

Grønnstruktur

- Turdrag (o_TD)
- Turveg (o_TV)
- Friområde (o_FRI 1, o_FRI 2)

Hensynsone

- Frisiktslinje (H140_1, H140_2)

Bestemmelsesområde

- #1 Parkeringsanlegg
- #2 Parkeringsanlegg

§ 3 OFFENTLIGE OG FELLES FORMÅL

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål. Areal merket f_ skal være felles for alle boliger innen planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 og B3

4.1.1 Arealbruk

I feltene B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 og B3 kan det etableres boliger.

4.1.2 Grad av utnyttning

Samlet bruksareal innen B1.1 og B2.1 skal minimum være 6500 og maksimum 8200 m² BRA. Antall leiligheter innen samme område skal være minimum 55.

Samlet bruksareal innen B1.2, B2.2 og B3 skal minimum være 4500 og maksimum 6850 m² BRA. Antall leiligheter innen samme område skal være minimum 50.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Som areal under terreng regnes:

- Bodareal, tekniske rom og tilhørende kommunikasjonsareal i indre del av sokkeletasjer.
- Garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote +136 for bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller under felt B1
- Garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote +133 på bestemmelsesområde #2 Parkeringskjeller under felt B2.

I tillegg tillates det sykkelkur og andre mindre konstruksjoner i felles uterom.

4.1.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale byggehøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5m over regulert tillatt byggehøyde. Arealet kan dekke maks 10 % av takflaten.

Der bebyggelsen er i fem etasjer eller lavere, tillates det takterrasser med transparent kantsikring, med høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde. Det tillates trapperom og heis med total høyde på 3 m over tillatt gesimshøyde, for tilgang til felles takterrasse.

4.1.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene, som angitt på plankartet. Parkeringskjellere/-sokkel tillates å overskride byggegrensene, der anlegget er under terreng. Trapper og nødvendige støttemurer med rekkverk tillates utenfor byggegrensene.

4.1.5 Utforming

Fasadene og soklene skal utformes og gis en rytme og inndeling, som bidrar til å unngå uheldig monoton.

4.1.6 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstillende kravene satt i T-1442/2012 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB utenfor minst ett soverom. Det tillates boliger i gul støysone, dersom boenheten har en stille side, og har tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

4.1.7 Boligtyper

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke. Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innen planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10 % av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15 % av boligene skal være fireroms eller større.

Adkomst til leilighetene kan skje via lukkede trapperom eller svalganger. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

4.1.8 Uterom

Det skal avsettes minimum 50 m² uteareal pr 100 m² BRA til boligformål eller pr boenhet, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides som felles uteareal. Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for barn og voksne, og skal inneholde felles møteplasser og nærmiljøanlegg. Lekeplass for småbarn skal etableres maks 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg, og ha gode solforhold på dagtid. Nærmiljøanlegget f_N kan inkluderes i beregning for boligenes felles uteareal.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon, skal det minst være 0,3 m masseoverdekning på taket av parkeringskjeller. Minimum 30 % av utearealet skal ha 0,8 m masseoverdekning, for å kunne beplantes med større busker og trær. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplantning, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder, adkomst for utrykningskjøretøy og forstøtningsmurer. Arealoversikt over boligens bruksareal, samt privat og felles uteareal, skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

4.1.9 Gangforbindelser

Innenfor B1.2 skal det opparbeides intern gangforbindelse fra o_KV til østsiden av bebyggelsen.

Innenfor f_U1 og B2.1 og B2.2 skal det opparbeides gangforbindelse fra o_GS i vest til o_GS i øst. Gangforbindelsen er unntatt krav om tilgjengelighet.

Innenfor B1.1 skal det opparbeides gangforbindelse fra o_KV til o_GV i nordøst

4.1.10 Nærmiljøanlegg f_N

Nærmiljøanlegg f_N skal benyttes til kvartalslekeplass, og skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for barn og voksne. Den skal inneholde arealer for lek og felles møteplasser. Innen kvartalslekeplassen skal det etableres et område egnet for ball-lek. Området skal ha slitesterkt dekke. Utforming av nærmiljøanlegg skal vises i detaljert utomhusplan for B1.2.

4.1.11 Adkomst

Adkomst for bil til # 1 parkeringsanlegg og #2 parkeringsanlegg skal anlegges fra o_KV, som vist med pil på plankartet. Adkomsten skal utformes slik at den ivaretar sikkerheten for gående.

4.1.12 Trafo/energianlegg

Innenfor B1.2 tillates plassert trafo/energianlegg. Trafo skal integreres i bebyggelsen. Innenfor en avstandssone på 5 meter tillates det ikke bygget rom for varig opphold.

4.2 Boligbebyggelse B4

Felt B4 kan nyttes til adkomst til eiendommene 79/270, 79/271, 79/281, 79/272 og 79/282.

4.3 Boligbebyggelse B5

Felt B5 skal nyttes til boligformål.

4.4 Renovasjon f_RA

Det tillates felles renovasjonspunkt for papp og papir som vist på plankartet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Kjøreveg, gang- og sykkelveg, gangveg, sykkelveg, fortau og annen veggrunn skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med tekniske planer godkjent av vegeier.

Det tillates felles parkering som vist på plankartet.

5.2 Avfallssug f_AFS

Det skal etableres mobilt avfallssug for bebyggelsen innen planområdet. Det tillates dokkingpunkt for avfallssug som vist på plankartet. Nedkast skal ligge maksimalt 50 m fra boligbebyggelsens utgangsdør.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområde o_FRI

Områdene o_FRI er avsatt til offentlige friområder. Innen o_FRI 1 skal det etableres en turveg som forbinder søndre del av o_TV med o_GV langs Steinanvegen. Turvegen er unntatt krav om tilgjengelighet.

6.2 Turveg o_TV

Arealet skal benyttes til offentlig turveg.

6.3 Turdrag o_TD

Arealet er avsatt til offentlig turdrag. Det skal opparbeides en turveg som forbinder nordre del av o_TV med Heggdalsringen. Turvegen er unntatt krav om tilgjengelighet.

§ 7 HENSYNSSONE

7.1

Område merket med H140_1 er frisisiktsone for biltrafikk fra Heggdalsringen til Steinanvegen. Område merket med H140_2 er frisisiktsone for biltrafikk fra o_KV til Heggdalsringen.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDE

8.1 Parkeringsanlegg

Det tillates parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Minimum 90 % av biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Eksponerte parkeringssokler skal tildekkes med terreng, vegetasjon eller utformes som en del av utomhusanlegget.

Parkeringsplaner for bil og sykkel på og under terreng skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det

skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70 m² BRA boligformål eller pr boenhet. Felles gjesteplasser f_P kan inkluderes i beregningen.

Minimum halvparten av sykkelplasser skal etableres i kjeller eller under tak. Det skal tilrettelegges for parkering med adgang til strøm for el-sykler i begge p-anlegg.

Minimum 5 % av p-plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset for bevegelseshemmede. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil.

P-anlegg for B3 skal etableres sammen med p-anlegg for B2.1 og B2.2. Det tillates underjordisk forbindelse fra p-anlegg til trapperom i B3.

Innkjøring til p-anlegg er vist med piler på plankartet, plassering er retningsgivende. Innkjøring i p-anlegg er felles for hhv B1.1 og B1.2, og for B2.1, B2.2 og B3. Sikt for gående og syklende skal ivaretas.

§ 9 FELLESBESTEMMELSE

Alle eksisterende bygg innenfor planområdet tillates revet.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkl avfallssuganlegget, skal være godkjent av vegeier og Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger innen planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisktssoner ved avkjørsler.

10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

10.3 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering av bygg og uteanlegg skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Terrengutformingen skal gjennomføres i tråd med anbefalingene i rapporten. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige grunnforhold skal være utarbeidet før igangsettelse kan gis.

10.4 Forurensset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering

av forurensset grunn i tråd med forurensingsparagrafen kapittel 2; Opprydding i forurensset grunn ved bygge- og anleggsarbeid. Alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurensset. Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstillende nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurensset grunn.

§ 11 REKKEFØLGKRAV

11.1 Samferdselsanlegg

Offentlige samferdselsanlegg skal bygges ut samtidig med tilgrensende bebyggelse, slik at de ulike byggetrinn får en trygg og hensiktsmessig gang- og trafikksituasjon. Samferdselsanleggene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for ny boligbebyggelse kan gis.

11.2 Busslompe "Heggdalen"

Busslompa for holdeplassen "Heggdalen" må oppgraderes til utbedringsstandard, med total lengde på 54 meter, og opprettholde kurvatur i henhold til vegnormalen, før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse. Ny situasjon og tekniske planer for anlegget skal godkjennes av vegeier.

11.3 Utearealer

Utearealene innen det aktuelle feltet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

Adkomst for utrykningskjøretøy skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

Planområdet kan utbygges i flere byggetrinn, og det kan ikke gis ferdigattest for bygg innen byggetrinnet før uteområder for det aktuelle byggetrinn er opparbeidet. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert byggetrinn.

11.4 Grønnstruktur

Område o_FRI 1 med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B1.2.

Område o_TD med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B2.1.

Område o_TV med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B3.

11.5 Avfallssug

Boliger i planområdet skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

11.6 Skolekapasitet

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

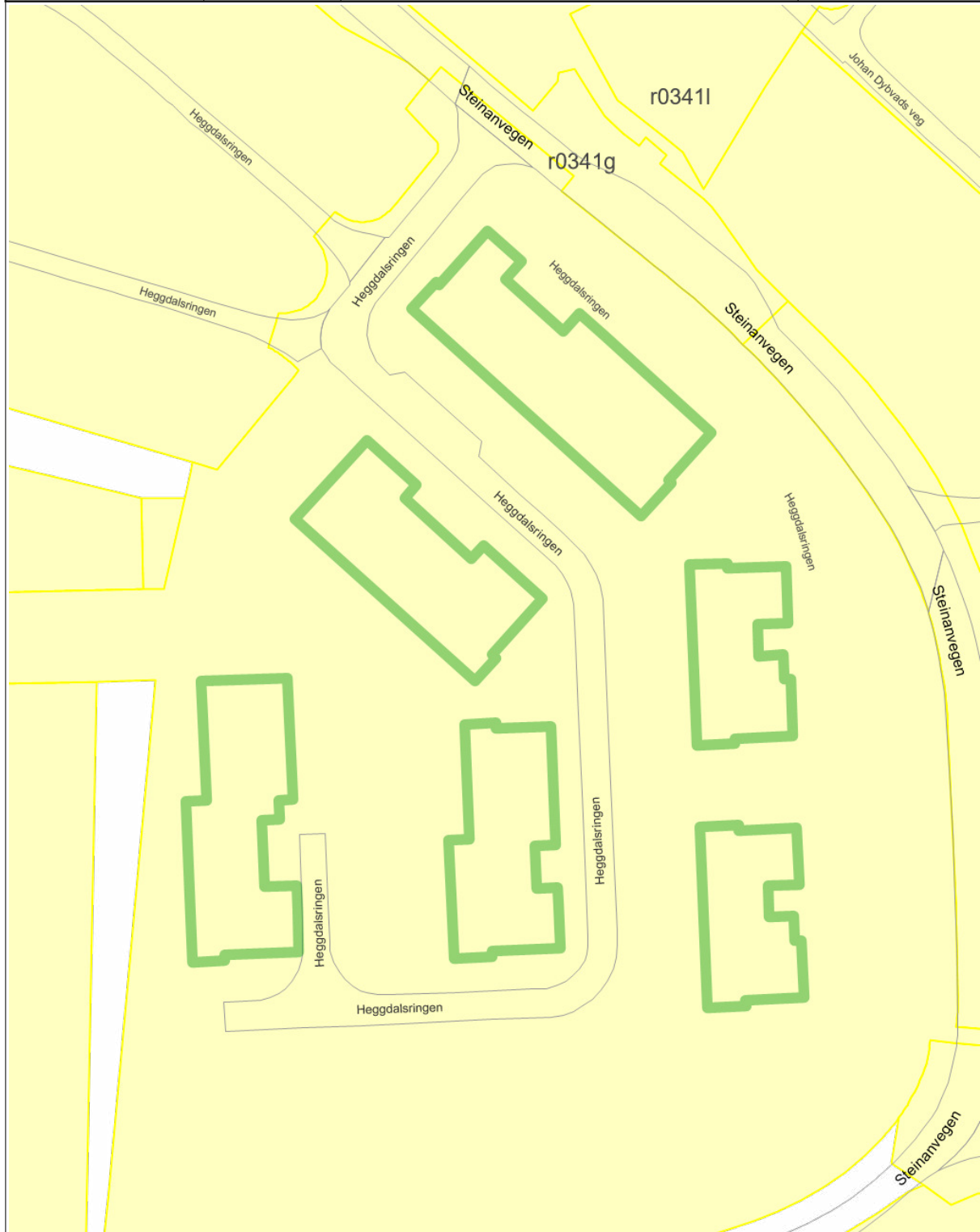
11.7 Støy

Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

Dato og signatur (Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).

Rita Ottervik 

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0		Snr: 32
	Adresse:	Heggdalsringen 61 7049 TRONDHEIM				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heggdalsringen 61
7049 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

Telefon: 463 00 046
E-post: marius.kvalvik@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre