



aktiv.

Anne Ekrens veg 12, 7080 HEIMDAL

**Flott og moderne 3 (4)-roms
toppleilighet fra 2023 | Garasje og
heis | Solrik balkong | Sentralt på
Heimdal**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.
TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 290 000,-
Omkostn.: Kr 133 600,-
Total ink omk.: Kr 5 423 600,-
Felleskostn.: Kr 5 655,-
Selger: Steinar Presthus

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 3385 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 238
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1710240171

Velkommen til Anne Ekrens veg 12!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere Anne Ekrens veg 12 - en moderne og flott 3-roms selveierleilighet med god beliggenhet midt i Heimdal sentrum. Boligen ligger sentralt til på Heimdal, med gangavstand til alt man trenger i hverdagen. Leiligheten har moderne standard, stor vestvendt balkong, to soverom og garasjeplass med mulighet for elbillader. Boligen leveres med nybyggsgaranti frem til 2028 - et trygt valg for deg som ønsker en problemfri hverdag i et nytt hjem.

- Sentral beliggenhet på Heimdal
- Høy standard fra 2023 - flytt rett inn
- Muligheter for å etablere et tredje soverom
- P-plass i garasje
- Fjernvarme
- Terrasse med gode solforhold
- TG0 på "alle" punkter i tilstandsrapporten
- Attraktive turmuligheter i nærområdet

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Plantegning	37
Tilstandsrapport	38
Energiattest	52
Vedtekter	53
Husordensregler	74
Regnskap	76
Seksjoneringstegninger	79
Byggetegninger	85
Midlertidig brukstillatelse	87
Situasjonskart	93
Reguleringskart	94
Reguleringsplan	96
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Bod i kjeller.

6. etasje:

BRA-i: 80 m² - Entré/ gang, 2 soverom, bad og stue/ kjøkken.

TBA fordelt på etasje

6. etasje:

7 m² - Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjellerbod på 5 m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3385 m²

Tomtebeskrivelse

Mellom bebyggelsen er det opparbeidet flotte fellesarealer som passer for beboere i alle aldre. Her finner du nysådde plener, variert beplantning, steinbelagte gangstier og hyggelige sitteplasser. Det er også lekeapparater for barn og god belysning på kveldstid, noe som gjør området trygt og innbydende.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet midt i Heimdal sentrum, med nærhet til Heimdal stasjon, dagligvarebutikker og restauranter. City Syd ligger kun 5 minutter unna med bil, mens du når Trondheim sentrum på ca. 15 minutter. For den naturglade

er det kort vei til både Bymarka og Saupstad skisenter.

Dette området byr på en perfekt kombinasjon av sentralitet og nærhet til rekreasjon, med flotte turområder, idrettsanlegg og treningssentre i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et bredt tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler innen kort gangavstand. Det er ca. 9 minutters gange til Breidablikk og Åsheim skole, 6 minutter gange til Prima og Kattenskogen barnehage, samt kort vei til flere videregående skoler. Heimdal byr også på et variert fritidstilbud, inkludert Heimdal idrettsanlegg og moderne treningssentre som EasyFit og Feel24.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger svært godt tilknyttet offentlig transport, med Heimdal stasjon bare noen få minutters gange unna. Herfra kan du ta tog til Trondheim sentrum på ca. 15 minutter, eller til Trondheim Lufthavn Værnes på ca. 50 minutter. Bussforbindelsene er også svært gode, med hyppige avganger til alle retninger.

Bygningssakkyndig

Kjartan Korshavn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Kjartan Korshavn v/ Takst-forum opplyser om følgende byggemåte: Leilighet etablert i øverste etasje i en boligblokk bestående av 6 etasjer over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og fremstår utvendig pusset/ malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

ENTRÉ

Velkommen inn i en lys og moderne leilighet med gjennomgående høy standard og gode løsninger. Entreen gir et godt førsteinntrykk med sine hvitmaltede vegger, listefrie overganger til tak og 1-stavs parkett på gulvet. Rommet er praktisk utformet med god plass til garderobeskap eller knagger. Fra entreen er det adkomst til en innvendig bod på ca. 2 m², som gir praktisk oppbevaringsplass for det du ikke bruker til daglig.

STUE

Stuen og kjøkkenet utgjør et lyst og luftig allrom, som er perfekt for både hverdag og

sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot nærområdet. Den brede skyvedøren leder ut til en vestvendt balkong på ca. 7 kvm, hvor du kan nyte solen fra ettermiddag til kveld. Balkongen har god plass til både sittegruppe og grill, og det er montert belysning og strømuttak for ekstra komfort.

Den åpne stue-/kjøkkenløsningen gir god møbleringsfrihet. Det er naturlig å innrede med spisebord nær kjøkkenet, mens sofagruppen passer perfekt i den delen av stuen som ligger nærmest balkongen. Den gjennomgående 1-stavs parketten og de hvite veggene skaper en nøytral base som enkelt kan tilpasses din stil.

KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført i en stilren, tidløs design med innredning i en funksjonell L-form. Høyskap og takoppforede overskap gir god oppbevaringsplass, mens den mørke laminatbenkeplaten og de slette, hvite frontene tilfører et moderne preg. Nedfelt i benken finner du en praktisk oppvaskkum i rustfritt stål.

Alle hvitevarer er integrerte og av høy kvalitet, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Over koketoppen er det ventilator og komfyrvakt, som både er funksjonelt og sikrer trygg matlaging. Her er det lagt til rette for både hverdagens behov og større middagsselskap.

BAD/WC/VASKEROM

Leiligheten har et stilrent bad med store grå fliser på gulv og vegger, samt gulvvarme for ekstra komfort. Her finner du vegghengt toalett, servant i skuffeseksjon og et speilskap med integrert belysning. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare glassvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin.

SOVEROM OG GARDEROBE

Leiligheten har to lyse og romslige soverom som alle er utført i samme moderne stil som resten av boligen. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys, og den gode takhøyden skaper en luftig atmosfære. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, mens det andre soverommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Alle soverommene har parkettgulv og hvitmalte vegger. For oppbevaring er det i tillegg en sportsbod på ca. 5 m² i byggets kjeller, samt den innvendige boden ved entreen.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

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 med Telenor.

Parkering

Ved kjøp av leiligheten medfølger det en tinglyst rett og plikt til å leie 1 stk. parkeringsplass i parkeringskjelleren. Se vedtekter for ytterligere informasjon. For evt. spørsmål ang. parkeringsplasser, ta kontakt med styret i Sameiet Blomkvartalet.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005137545

Diverse

AREAL

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.

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming er gulvvarme via fjernvarme.

Energikarakter

B

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 5 290 000

Kommunale avgifter

Kr 11 772

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Trondheim kommune har siden april 2024 fakturert kommunale eiendomsavgifter månedlig. Fakturamottakere vil motta fakturaer med forfall den 15. hver måned.

Unntaket i den nye ordningen er feiegebyret, som fortsatt vil faktureres kvartalsvis på grunn av at det er et lavere beløp. I tillegg vil avregning for vann og avløp, samt beregning av eiendomsskatt ikke være klart før mars påfølgende år.

Kommunale eiendomsavgifter blir fakturert på etterskudd. Dette betyr at du alltid betaler gebyrer for foregående måned. Fakturaene som kommer i februar og mars vil alltid ha et lavere fakturabeløp enn resten av året.

Kommunale avgifter for november utgjorde kr 981,-. Totalbeløpet for hele året på kr 11 772,- er beregnet med utgangspunkt i kommunale avgifter for november.

Eiendomsskatt

Kr 6 762

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 762,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens

beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

79/5175

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet diverse drift- og serviceavtaler, vaktmestertjenester, strøm og renhold i fellesareal og felles bygningsforsikring.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Totalt kr 5 665,-
- Felleskostnader drift: kr 2 406,-
- Kontigent realsameiet: kr 100,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 459,-
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 107,-
- Parkering: kr 2 593,-

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil bli endret fra og med 01.03.2025.

De nye kostnadene vil være som følger:

- 01.03.2025: Totalt kr 5 306,-
- Felleskostnader drift: kr 2 406,-
- Kontigent realsameiet: kr 100,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 459,-
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 107,-
- Parkering: kr 2 234,-

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

Miljøgebyr ved papirfaktura kommer i tillegg.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 655

Andel fellesformue

Kr 11 378

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Blomkvartalet

Organisasjonsnummer

931767135

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Blomkvartalet Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 31.05.2023.

Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 198, bnr. 238 i Trondheim kommune. 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.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 749 206,-
- Egenkapital: kr 749 206,-
- Disponible midler: 749 206,-
- Årets endring i disponible midler: kr 749 206,-

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier/leietakers dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 238, seksjonsnummer 16 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:

07.12.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 5

Rett til avledning av dreneringsvann over d.e.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

07.12.1915 BESTEMMELSE OM GJERDE

Bestemmelse om bebyggelse - har vedgått ikke å bebygge

parsellen nærmere den i forretn. under "f" beskrevne grenselinje enn 7 m

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

07.12.1915 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Eieren av d.e. vedgått ikke å bebygge sin parsell

nærmere enn i forretn. under "b" beskrevne grenselinje enn 7 m

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

09.10.1937 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak avholdt 12/6-1935
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

28.08.1942 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Avstand skal være inntil 2.5 m fra den felles grense
mellom
d.e. og bnr. 18
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

03.08.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. vannledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

09.07.1982 ERKLÆRING/AVTALE
mellom d.e. og gnr. 197 bnr. 25 vedr. gjensidig rett
til å
foreta transport over den andre parts eiendom m.v.
Best. om vedlikehold m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

25.01.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 239
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

25.01.2023 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 13
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 239
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

25.01.2023 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om vedlikehold

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

25.01.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold

For tilgang til parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

25.01.2023 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 13

Bestemmelse om vedlikehold

Bruk av heis/trapperom for tilgang til eiendom

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM
KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 238

31.05.2023 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 16

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 79/5175

20.06.2023 BESTEMMELSE OM PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 198 BNR: 239 FNR:

0 SNR: 1

Forbud mot fremleie

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, datert 04.09.2023. Det er gitt forlengelse av midlertidig brukstillatelse i vedtak datert 22.10.2024. Ansvarlig søker og tiltakshaver har fått frist til 01.05.2025 om å søke om ferdigattest.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- Hele tiltaket med unntak av reklameskilt og baldakiner

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Reklameskilt og baldakiner
- Benker og sykkelstativ
- Del av gatetun (ferdigstilles i samråd med kommunalteknikk)

Konf. megler for ytterligere informasjon.

Megler har kontrollert dagens planløsning mot godkjente byggetegninger. Deler av dagens stue er i byggetegningen markert som soverom nr.3. Denne endringen ble gjennomført i regi av Trym Bolig før dagens eier tok boligen i bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, planID r20170008, datert 01.04.2020. Eiendommen ligger i et område regulert til blant annet kombinert formål bolig/forretning/kontor.

Eksisterende planforslag som kan berører eiendommen:

- R20220040 – Ringvålvegen 11 og J.O. Stavs veg 4, 6 og 8
- R20230040 – Søbstadvegen 3 og 5
- R20230028 – Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy

Adgang til utleie

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. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Sameiet har vedtatt at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

133 600 (Omkostninger totalt)
144 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
146 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 423 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 434 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 436 800 (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 133 600

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 deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 34 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 995,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 26 002,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

05.02.2025

















Vedlegg

Nabolagsprofil

Anne Ekrens veg 12 - Nabolaget Heimdal stasjon/Heimdalsvegen - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	3 min 0.2 km
Heimdal stasjon Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	15 min 12.7 km
Trondheim Værnes	34 min

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 293 elever, 20 klasser	9 min 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 42 elever, 4 klasser	19 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 460 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Heimdal videregående skole 730 elever	24 min 1.8 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	6 min 3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

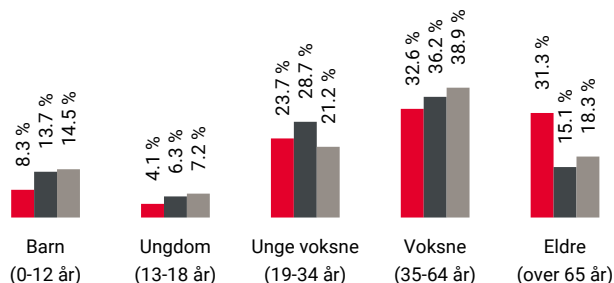
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal stasjon/Heimdalsv...	730	414
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prima Holding Trondheim	6 min
Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.5 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	10 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Heimdal	0 min
PostNord	0 km
Rema 1000 Heimdal	2 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 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Tiller videregående	10 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.7 km	
⚽ Stabbursmoen skole	9 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.7 km	
🚴 EasyFit Heimdal	2 min	🚶
🚴 Feel24 Heimdal	3 min	🚶

Boligmasse

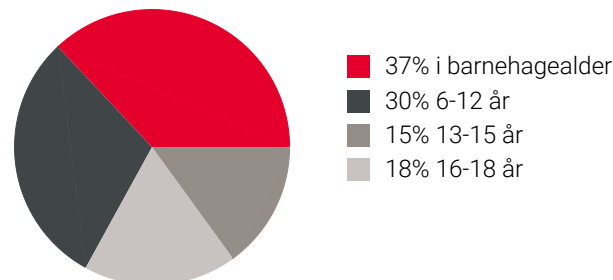


- 20% enebolig
- 64% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

📦 Tillerforget	26 min	🚶
📦 Boots apotek Heimdal	2 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

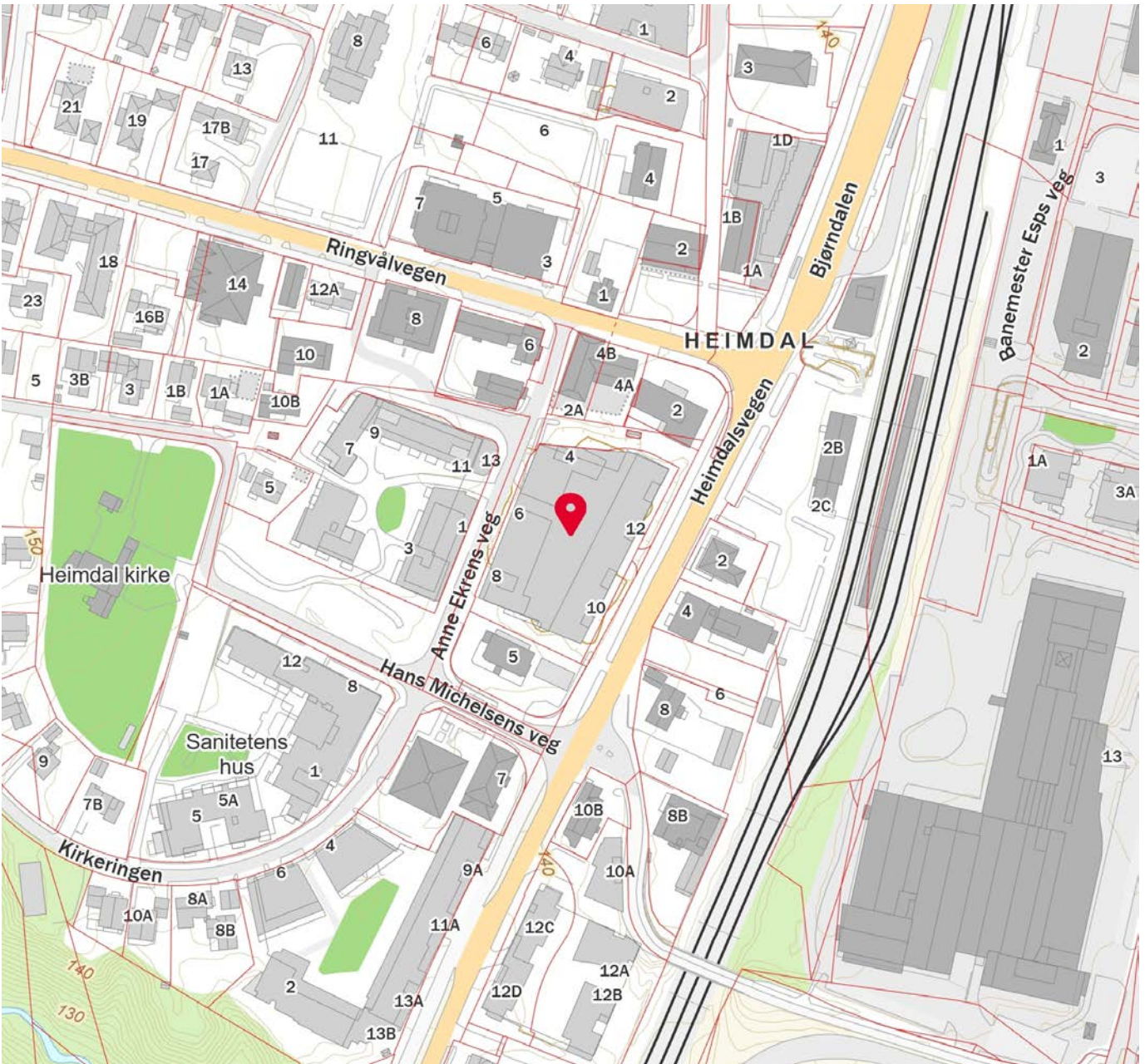
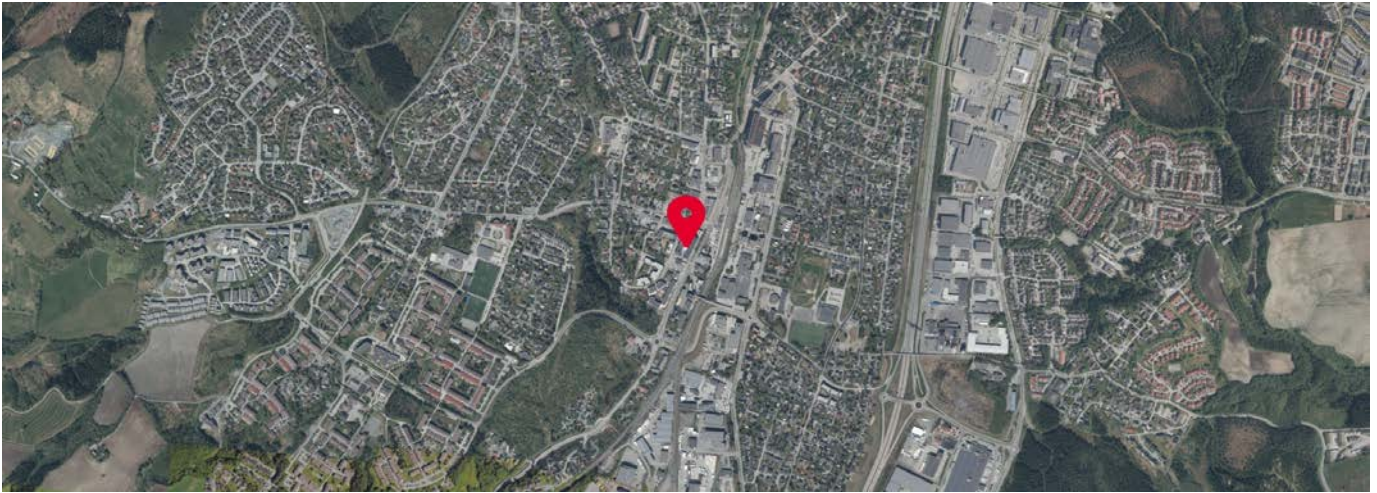


0% 50%

- Heimdal stasjon/Heimdalsvegen
- Trondheim
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240171	
Selger 1 navn	
John Terje Presthus	
Gateadresse	
Anne Ekrens veg 12	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7080
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Steinar Presthus
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	00033822463

Document reference: 1710240171

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

Initialer selger: JTP

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

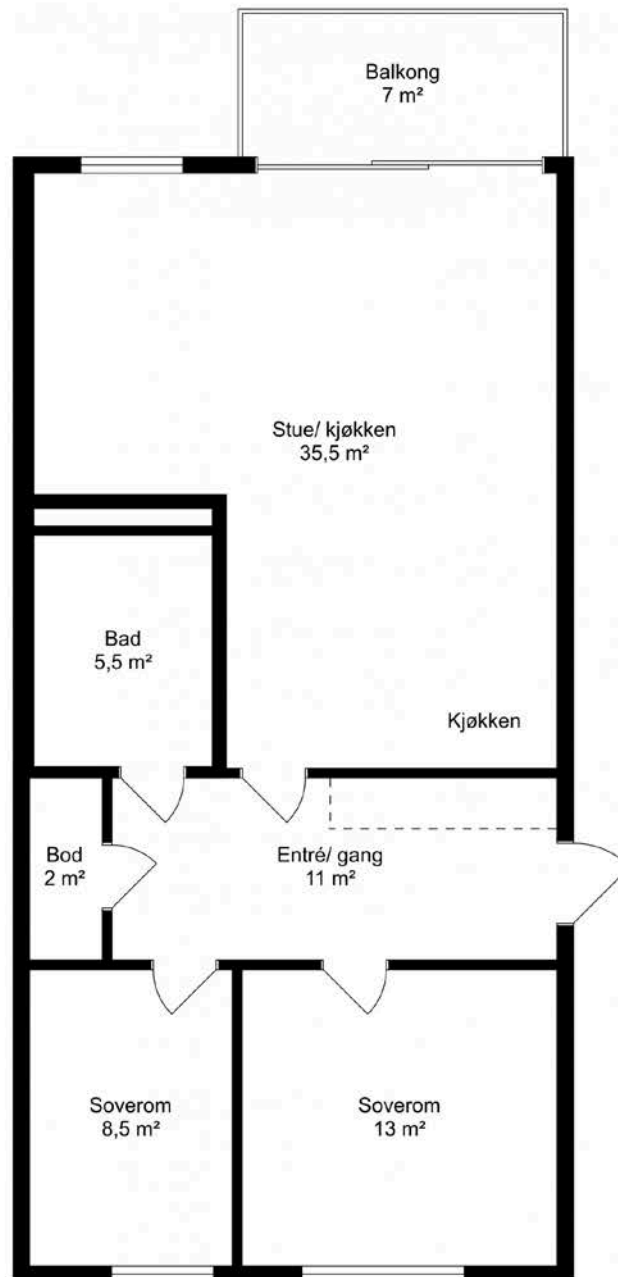
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John terje Presthus	bd8aff1a988b2c07d9be395 b4c25d827ed93c722	18.12.2024 18:50:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240171

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Anne Ekrens veg 12 snr. 16

6. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Anne Ekrens veg 12 7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 85 m²

BRA-i: 80 m²

Samlet vurdering

TG-0



16

TG-1



0

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/25668>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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
10.12.2024

Rapportdato
11.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Presthus**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn** Telefon: **416 05 438**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Anne Ekrens veg 12, 7080 Heimdal**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **198** Bruksnr: **238** Festenr:
Seksjonsnr: **16** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0601**

Byggeår: **2023 - Kilde: Midlertidig brukstillatelse**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i øverste etasje i en boligblokk bestående av 6 etasjer over kjeller. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner av betong og fremstår utvendig pusset/ malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	80	80	0	0	7
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	85	80	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	80	78	2	Entré/ gang, 2 soverom, bad og stue/ kjøkken.	Bod.
Totalt m²	80	78	2		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 5 m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Evt. tettesjikt er ikke synlig for kontroll pga. terrassebord. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør/ skyvedør med 3-lags isolerglass.	
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-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-0
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.	

6.4 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-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning fremstår som nytt og uten skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.6 LovlighetEr det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Deler av stue/ kjøkken var opprinnelig soverom og er i dag utvidet iht. tegninger fra kommunalt arkiv.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? NeiEr det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.09.2023.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? NeiEr det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? NeiEr det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei**6.7 Avløpsrør**Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? NeiEr det manglende lufting av kloakk over tak? UkjentEr det sen avrenning fra tappested? NeiMangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? NeiHar avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei**Oppsummering av avløpsrør****TG-0**

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannledninger av rør-i-rør.	
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-0
Rørfordelerskap plassert over veggmontert toalett på bad. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.9 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 sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
<p>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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det ble fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg datert 18.08.2023. Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeid utover fremlagt samsvarserklæring. Ingen åpenbare skader eller avvik ble registrert.</p>	

6.10 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	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.12 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-0
Ingen synlige avvik ble registrert.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.
Ingen synlige avvik ble registrert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0**

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert 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 ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin og unntas derfor hulltaking iht. forskrift. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 17 og det foreligger midlertidig brukstillatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

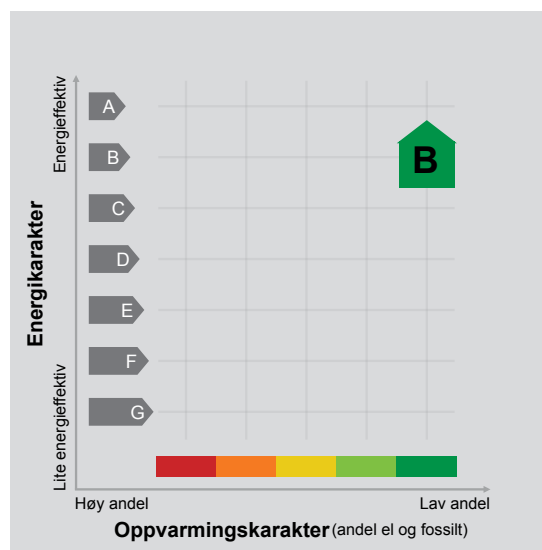
6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Anne Ekrens veg 12
Postnummer	7080
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	238
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300919062
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2024-58772
Dato	10.12.2024
Innmeldt av	KJARTAN KORSHAVN



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 Blomkvartalet

(org. nr. 931 767 135)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Blomkvartalet. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra 31.05.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 85 boligseksjoner på eiendommen gnr. 198, bnr. 238 i Trondheim kommune.

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.

Fastssettelse 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.

1-3 Rettigheter vedrørende næringsarealer, boligarealer og bruk av heis

Det foreligger tinglyste rettigheter mellom eiendommene i Anne Ekrens veg 10, Sameiet Blomkvartalet og eier av næringseiendommer gnr. 198 bnr. 13

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 i året er ikke tillatt.

(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 en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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 fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Styret kan fastsette regler for bruk av takhage.

4. BODER OG PARKERING

4-1 Sameiets boder

Hver seksjonseier har bruksrett til en bod på sameiets fellesareal. Dersom det foreligger saklig grunn og ikke medfører vesentlig ulempe for den/de seksjonseierne det gjelder, kan styret eller årsmøtet ved behov foreta omfordeling av det bruksretten omfatter. Bruksrettsplan for boder ligger som **vedlegg 1 og 2**.

4-2 Sameiets parkering

Parkeringsplasser ligger i egen eiendom, Gnr. 198 bnr. 239

45 seksjoner i sameiet har rett og plikt til å leie parkeringsplass i parkeringskjelleren.

Denne rettighet og plikt blir tinglyst på den enkelte seksjon. Oversikt over seksjoner dette gjelder følger som **vedlegg 2** til vedtektene. Det henvises til egne vedtekter for Sameiet Blomkvartalet Parkering.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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.

(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 hærverk.

(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.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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 varmelegger 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, 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) Sameiet plikter å påse at bruk av takhage ikke skader eller på annen måte berører etasjeskiller/konstruksjon mellom sameiet og næringseiendom /gnr. 198 bnr 13

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

Kostnader knyttet til parkering er et forhold mellom seksjonseier med rett og plikt til å leie parkeringsplass og eier av parkeringskjelleren, gnr. 198. Bnr. 239.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

(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. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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, jfr. eierseksjonsloven § 39.

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 2-4 styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet skal styret bestå av styreleder og ett styremedlem fra utbygger.

(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 blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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.

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 seksjonseierens 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.

(3) Ordinært og ekstraordinært årsmøte avholdes henhold til gjeldende eierseksjonslov.

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
- f) 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.

Vedlegg 1:



Vedlegg 2:



Vedtekter

for

Sameiet Blomkvartalet Parkering

(org. nr. 933551857)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Blomkvartalet Parkering. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra 12.06.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 198, bnr. 239 i Trondheim kommune.

Snr. 1 består av 94 parkeringsplasser

Snr. 2 består av 50 parkeringsplasser.

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

Eier av næringseiendom gnr 198 bnr.13 samt seksjonseiere i Sameiet Bolmkvartalet gnr. 198 bnr. 238 skal ha rett til bruk av disponibelt rom i plan U1 og U2.

Oversikt over parkeringseiendommen med parkeringsplasser og disponible rom følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

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.

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

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 eller årsmøtet. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Hver seksjonseier har rett til bruk av felles adkomst/rampe samt sykkelparkering på sameiets fellesareal.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. PARKERING

Utleie av hele eller deler av parkeringsseksjonene er tillatt.

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.

(2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for skadedyr.

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

(6) 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 utskiftning 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 utskiftning 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting porter og dører til anlegget reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(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) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser.

(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 besluttes 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, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

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, jfr. eierseksjonsloven § 39.

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 to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Det skal fortrinnsvis velges en representant fra hver seksjon.

(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 blant styrets medlemmer.

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. Innkalling til styremøter skal sendes skriftlig til alle parter senest 8 dager før møtet skal avholdes.

(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.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av alle styremedlemmene

(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 ferdigstillelse 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.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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 seksjonene stemmerett i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer 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
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 seksjonseiernes 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. Kameraovervåkning

På grunn av sikkerhet i forhold til sameiets bygninger, tomteareal og øvrige eiendeler kan det monteres overvåkningskamera på eiendommen. Overvåkningskamera skal merkes slik at eiere, de som disponerer parkeringsplasser og øvrige besøkende gjøres kjent med at området overvåkes. Styret er ansvarlig for drift og oppfølging

11. Forholdet til eierseksjonsloven.

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

Vedlegg 1:





ORDENSREGLER FOR SAMEIET BLOMKVARTALET

Vedtatt i ordinært årsmøte 25.04.2024

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 2300-0700. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, 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 0700-2300
- 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 kondensskader 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 balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelsug er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp og papir samt plastemballasje sorteres og kastes i egne containere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor innkast.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkelboden.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes automatisk etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt egen plass, tar den først i bruk før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at sameier/leietakers dyrehold ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Kildesortering - avfall

Restavfall, papp/papir, plast og glass/metall sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste på de etablerte returpunkter. For tekstiler/sko finnes det egne returpunkt i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres på apotek. Gjenbruksstasjoner for store mengder avfall er etablert på Hegstadmoen. Elektriske artikler kan også leveres direkte til forhandler.

8. Grilling

Grilling er tillatt, men kun med gass og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold.

Sameiet Blomkvartalet - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		347 417	0	1 210 741	1 210 741
Inntekter garasjer		291 257	0	0	1 012 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		102 087	0	355 980	355 980
Andre tillegg	1	29 249	0	1 114 500	102 000
Andre driftsinntekter	2	540 000	0	850 000	0
Sum driftsinntekter		1 310 010	0	3 531 221	2 681 221
Drifts kostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-9 870
Styrehonorar		0	0	-70 000	-70 000
Forretningsfjrrerhonorar		-44 608	0	-128 741	-133 400
Eksterne honorar	3	-10 625	0	-12 000	-12 000
Kontingent/felleskostnader	4	-310 745	0	-1 114 500	-1 114 500
Drifts- og serviceavtaler	5	-4 350	0	-240 000	-240 000
Vaktmestertjenester		-35 759	0	-150 000	-150 000
Renholdstjenester		-21 791	0	-120 000	-120 000
Ljpende vedlikehold	6	-4 883	0	-120 000	-120 000
Elektroniske fellesavtaler		-33 504	0	-355 980	-355 980
Forsikring		-84 211	0	-270 000	-270 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-11 943	0	0	-12 000
Energi, felles		-1 579	0	-60 000	-60 000
Andre driftsutgifter	7	-1 294	0	-40 000	-40 000
Sum driftskostnader		-565 290	0	-2 681 221	-2 707 750
DRIFTSRESULTAT		744 720	0	850 000	-26 529
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 486	0	0	0
Netto finansposter		4 486	0	0	0
Resultat frjr skattekostnad		749 206	0	850 000	-26 529
OrdinNrt resultat etter skatt		749 206	0	850 000	-26 529
i RSRESULTAT	8, 11	749 206	0	850 000	-26 529
Disponering av totalresultat:		749 206	0	850 000	-26 529
Overfjrt til annen egenkapital		749 206	0	0	0

Sameiet Blomkvartalet - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	23 065	0
Forskuttede kostnader MBU	9	188 329	0
Periodiserte kostnader	9	136 483	0
Mellomregning Klare Finans	9	11 060	0
Opptjente renter	9	4 486	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	891 260	0
Sum omløpsmidler		1 254 683	0
SUM EIENDELER		1 254 683	0

Sameiet Blomkvartalet - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	749 206	0
Sum egenkapital		749 206	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 828	0
Forskudd kunder		31 694	0
Forskutterte inntekter MBU		137 994	0
P ³ løypte kostnader		89 297	0
Annen kortsiktig gjeld		664	0
Sum kortsiktig gjeld		505 477	0
Sum gjeld		505 477	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 254 683	0

Sted: _____, dato: _____

Rune S Njtherhaug
Leder

Naomi Niyo Bazira
Styremedlem

Jakob Sigurdur Aardalsbakke
Styremedlem

Kristin Hammer
Styremedlem

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
 er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613729357
 Vedlegg: ja

virent av tinglysing

inisasjonsnr 10464
 Navn TRONDHEIM KOMMUNE

Adresse
 Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

virent(er) av forretning

selsdato/Orgnr 00063
 Navn BLOMKVARTALET BOLIG AS

Bruksenhe
 Dybdahls veg 1, 7051 TRONDHEIM

rikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr 198
 Bnr 238



Rett kopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune
 Enhet for kart og arkitektur
 5/5-23

seksjoner		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
198	238	0	1	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	2	48 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	3	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	4	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	5	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	6	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	7	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	8	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	9	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	10	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	11	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	12	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	13	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	14	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	15	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	16	79 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	17	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	18	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		
198	238	0	19	61 / 5175	Boligseksjon	Nei	Nei		

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	

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	
Blomkvartalet Bolig AS	926 000 063	johnny.risvoll@trym.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Dybdahls veg 1	7051	Trondheim	46 65 08 52

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	198	238	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926 000 063	Blomkvartalet Bolig AS	1/1

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.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal												
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			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	79		13	B	61		25	B	79		37	B	61		49	B	39	
2	B	48		14	B	61		26	B	84		38	B	61		50	B	58	
3	B	61		15	B	79		27	B	61		39	B	61		51	B	51	
4	B	61		16	B	79		28	B	61		40	B	79		52	B	39	
5	B	79		17	B	61		29	B	61		41	B	51		53	B	39	
6	B	79		18	B	61		30	B	79		42	B	39		54	B	44	
7	B	61		19	B	61		31	B	84		43	B	39		55	B	66	
8	B	61		20	B	79		32	B	61		44	B	37		56	B	55	
9	B	61		21	B	84		33	B	61		45	B	66		57	B	48	
10	B	79		22	B	48		34	B	61		46	B	55		58	B	39	
11	B	79		23	B	61		35	B	79		47	B	48		59	B	39	
12	B	61		24	B	61		36	B	84		48	B	39		60	B	58	
Sum tellere:		5175		Nevner =		5175													

Dato: 19/4-23
 Innsenderens underskrift: *Terje Steen*

Rettkopi/kopi bekreftes
 Trondheim kommune

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>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.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p>

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

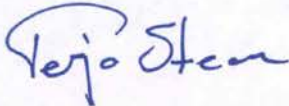
<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten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

X
 Dato: 19/4-23 | Innsenderens underskrift: Stejn Steen

Rett kopi/kopi bekreftes
 Re: Trondheim kommunes
 Enhet for kart og arkitektur
 Erlendur
 5/5-23


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
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Trondheim, <u>19/4</u> -2023		Terje Steen Blomkvartalet Bolig AS
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

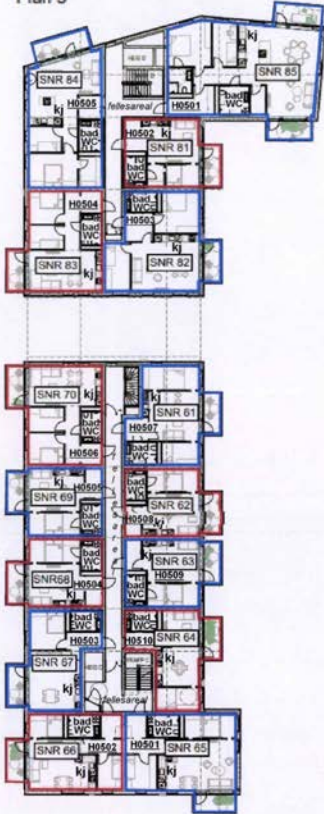
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	198	238	
Dato	Underskrift	Stempel		
5/5-23		TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

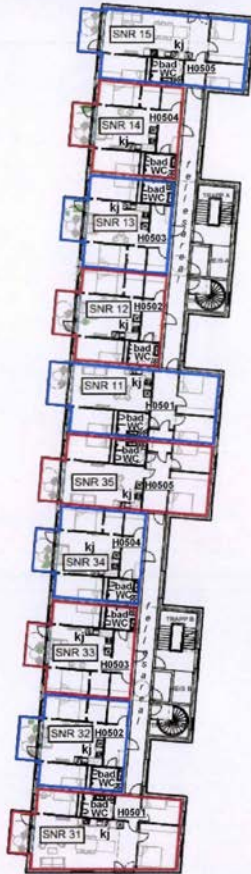
X Dato <u>19/4-23</u>	Innsenderens underskrift 
-----------------------	--

Rett kopi/kopi bekreftes

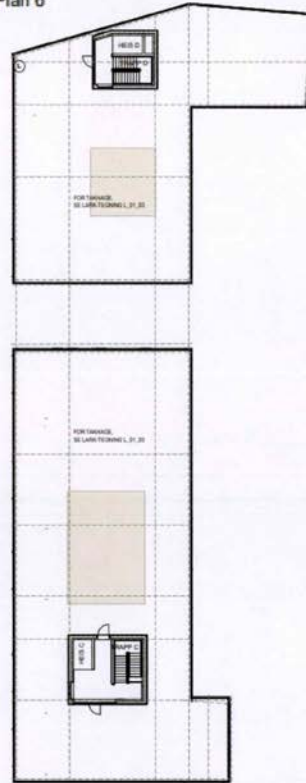
Blomkvartalet Boligeiendom
Plan 5



kj = kjøkken



Blomkvartalet Boligeiendom
Plan 6



Bygningsnr 300919062
Anne Ekrens veg 4-12

Eierseksjonering

Gnr: 198 Bnr: 238 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202311337

Dato: 04.05.2023

Side 5/5



Dokumentet returneres:
Brauten Eiendom as
Postboks 6054 Torgarden*
7434 Trondheim - orgnr 917 066 221 - Vår ref. 120 150



**ERKLÆRING OM RETT OG PLIKT TIL LEIE AV PARKERINGSPLASSER PÅ EIENDOMMEN
GNR 198 BNR 239 SNR 1 (parkering bolig) I TRONDHEIM KOMMUNE**

Gnr. 198 bnr. 239 snr. 1 (parkeringseiendommen),
gir gnr.198 bnr.238 snr.1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35,
36, 37, 38, 39, 40, 45, 55, 60, 65, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80 og 81, 83, 84, 85 (45 seksjoner iht
prisliste) rett og plikt til å leie 1 parkeringsplass pr seksjon.

Det pliktes til å inngå avtale med eier av gnr.198 bnr.239 snr.1, eller den som vedkommende utpeker,
om leie av parkeringsplass på den til enhver tids gjeldende markedspris.
Parkeringsplassen skal kun benyttes til eget bruk og den kan ikke fremleies.
Leieretten kan avhendes til andre seksjoner i samme eierseksjonssameie på gnr.198 bnr.238, dog kun
etter forhåndsgodkjenning av eier av gnr.198 bnr.239 snr.1.
Parkeringsplass tildeles etter avtale med eier av gnr.198 bnr.239 snr.1.

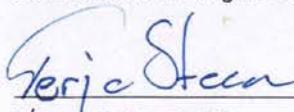
Erklæringen tinglyses på gnr. 198 bnr. 239 snr.1 (parkering bolig)
og gnr.198 bnr.238 snr.1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35,
36, 37, 38, 39, 40, 45, 55, 60, 65, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80 og 81, 83, 84, 85 i Trondheim
kommune.

Alle eiendommer ligger i Trondheim kommune.

Trondheim, 16.05.23

Hjemmelshaver til gnr.198 bnr.239 snr.1 og gnr.198 bnr.238 snr.1, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18,
19, 20, 21, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 55, 60, 65, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 78,
79, 80 og 81, 83, 84, 85

Blomkvartalet as - orgnr. 926 000 063 / Blom Boligeierkontor AS - 931172921 / Blom Boligeierdam 2 AS - 931172948
(snr. 55 og 65) (snr. 60, 70, 73, 78, 83)


v/ TERJE STEEN

KOPI





SWECO ARCHITECTS AS

Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Vår saksbehandler
Gunnar Drage

Saksnummer
BYGG-21/80193
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson
Martin Øverbø Schulte
Dato
04.09.2023

Heimdalsvegen 1, 3, 3B, 3C, midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 198/13/0/0
Bygningsnummer: 300919062
Ansvarlig søker: SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver: Heimdal Sentrum as

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: Heimdal Sentrum as

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 11.08.2023. Søknaden er complettert 17.08.2023, 25.08.2023 og 30.08.2023.

Kommunen kan gi midlertidig brukstillatelse når det gjenstår mindre vesentlig arbeid og dokumentasjonen er tilfredsstillende. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:

- hele tiltaket med unntak av reklameskilt og baldakiner

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- reklameskilt og baldakiner
- benker og sykkelstativ
- del av gatetun (ferdigstilles i samråd med kommunalteknikk)

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 14.07.2024.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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 Statsforvalteren 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.

Retten 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.



SWECO ARCHITECTS AS

Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-21/80193 oppgis ved alle henvendelser	Elisabeth Holand Sjøli	22.10.2024

Heimdalsvegen 1, 3, 3B, 3C, forlengelse av midlertidig brukstillatelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	198/13/0/0
Bygningsnummer:	300919062
Ansvarlig søker:	SWECO ARCHITECTS AS
Tiltakshaver:	BLOMKVARTALET BOLIG AS

Viser til deres henvendelse om ny frist for ferdigstillelse frem til 01.05.2025 mottatt 04.10.2024.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse 04.09.2023 i dokumentnr. BYGG-21/80193-52 med frist for ferdigstillelse 14.07.2024.

Fra henvendelsen fremgår det følgende:

Ovennevnte gjenstående arbeider er ferdigstilt, men vi mangler som kjent godkjenning på siste endringssøknad (endret fortau, veg og renovasjonsanlegg, samt lasterampe). Det er ikke mulig for tiltakshaver å bekrefte at ovennevnte vilkår er oppfylt, og søke om ferdigattest, før endringssøknaden er godkjent av kommunen. Fristen for å behandle endringssøknaden i kommunen er 17. desember 2024. I tillegg må det tas høyde for at det i vedtak om endringstillatelse vil bli stilt vilkår om inngåelse av driftsavtale og at også dette må på plass før søknad om ferdigattest kan sendes inn.

For å unngå nye runder med fristutsettelse, ber vi om at fristen settes et godt stykke fram i tid. Vi foreslår at ny frist settes til 1. mai 2025.

På bakgrunn av ovenfornevnte har ikke byggesakskontoret betenkeligheter med å ytterligere forlenge den midlertidige brukstillatelsen. Ny frist for å søke om ferdigattest settes til 01.05.2025.

Vennligst oppgi saksnummer BYGG-21/80193 ved alle henvendelser.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Saksnummer
BYGG-21/80193

Dato
22.10.2024

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

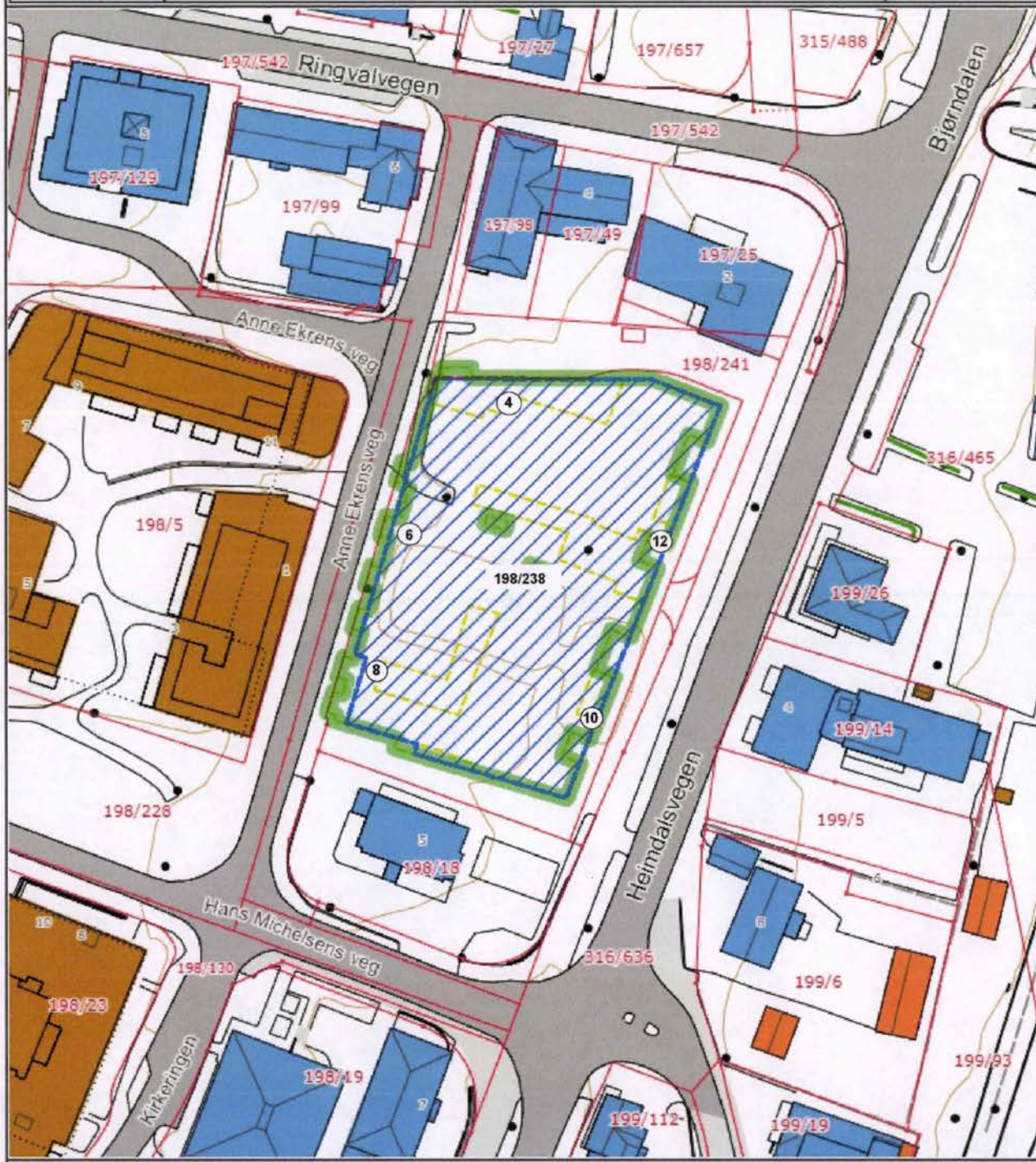
Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BLOMKVARTALET BOLIG AS

	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 238	Fnr: 0		Snr: 1-85
	Adresse: Anne Ekrens veg 4-12, 7080 HEIMDAL					
Hj.haver/Fester:		BLOMKVARTALET BOLIG AS, Dybdahls veg 1, 7051 TRONDHEIM				
TRONDHEIM	Dato: 4/5-2023	Sign:	Seksjonert eiendom markert med grønn strek		ikke målestokk	
				side 1/5		





TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:16/33929,20/62 r20170008
Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C
 Detaljregulering med bestemmelser

I forbindelse av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 01.04.02.2020 og saknummer 57/20 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet sammen med godkjenningen i bystyret.

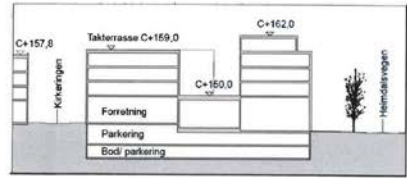
Rita Ottervik
 Formannsstyrets leder

Regulering på grunnen

TEGNFORKLARING

PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12-5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - Energianlegg (1510)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Bolig/Forretning/Kontor (1802)
 - 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Galetun (2014)
 - Sykkelfelt (2017)
 - Annen veggrunn - grenteareal (2019)
- PBL § 12-6 HENSYNSSONER**
- SIKRINGSZONE
- Frisikt (140)
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Plangrense
 - Grense for arealformål
 - Bygggrense
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for sikringssoner
 - Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: januar 2020
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekv/distanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Heimdalsvegen 1, 3 og 3B og 3C
 Plankart 1 av 2 – Regulering på grunnen

Målestokk
 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endret til kontor mot Heimdalsvegen	18.01.2018	SM	Til sluttbehandling	22.01.2020	BM/Tk
Endret grense mot Heimdalsvegen	28.06.2018	SM			
Supplert teksting i plankartet	14.08.2018	SM			
Endret formålsareal i spr + trafø	03.05.2019	SM			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	01.12.2016	SFC
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	22.05.2018	
Offentlig ettersyn	06.09. – 20.10.2018	
Referatsak	23.10.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planvalget	25.02.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	11.03.2020	
Godkjent i bystyret	01.04.2020	
Kunngjøringdato	25.04.2020	

Plan utarbeidet av:	Per Knudsen Arkitektkontor AS	Reguleringsplan:	r20170008
Planen er fremmet av:	Heimdals Sentrum AS	Kommunens saknr:	16/33929
Dato:	30.08.2017		

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref:16/33929,20/62 r20170008
Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C
 Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12.1. i byplann- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 04.02.2020 og saknummer 51/20 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
 Ordfører



Regulering under grunnen

TEGNFORKLARING
 PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

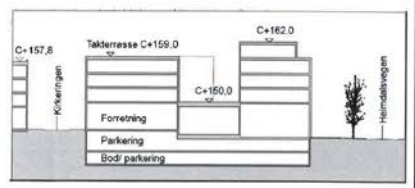
PBL § 12-5 AREALFORMÅL
 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

■ Parkeringsanlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- - - Grense for arealformål
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer i planen:
 - - - Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Karttrekk pr dato: januar 2020
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
Heimdalsvegen 1, 3 og 3B og 3C
 Plankart 2 av 2 – Regulering under grunnen

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endret til kontor mot Heimdalsvegen	18.01.2018	SM	Til sluttbehandling	22.01.2020	
Endret grense mot Heimdalsvegen	28.06.2018	SM			
Supplert teikning i plankartet	14.08.2018	SM			
Endret formålsareal i sdr + trafø	03.05.2019	SM			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	01.12.2016	SFC
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet	22.06.2018	
Offentlig ettersyn	06.09. – 20.10.2018	
Referatsak	23.10.2018	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	25.02.2020	
Behandlet i areal- og samferdselskomiteen	11.03.2020	
Godkjent i bystyret	01.04.2020	
Kunngjøringsdato	23.04.2020	

Plan utarbeidet av: Per Knudsen Arkitektkontor AS Reguleringssaknr: r20170008
 Planen er fremmet av: Heimdals Sentrum AS Kommunens saknr: 16/33929
 Dato: 30.08.2017



Heimdalsvegen 1, 3, 3B og 3C, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.1.2020

Dato for godkjenning av Bystyret : 1.4.2020

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på to plankart ("Plankart 1 av 2 – Regulering på grunnen" og "Plankart 2 av 2 – Regulering under grunnen") merket Per Knudsen Arkitektkontor AS.

Plankartet over grunnen er datert 30.8.2017, senest endret 22.1.2020.

Plankartet under grunnen er datert 30.8.2017, senest endret 22.1.2020.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Innledning

Planen skal bidra til å vitalisere Heimdal sentrum, ved å legge til rette for blandet sentrumsformål med utadretta virksomheter på gateplan. Det bygges en første etasje med forretningsareal. Tre bygg etableres over denne. Planen er fleksibel med tanke på formål kontor og/eller bolig i byggene 1, 2 og 3. Felles uterom reguleres over byggets 1. etasje.

Området på grunnen reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/kontor (1802) (BFK)
- Energianlegg – trafo (1550) (o_EA)
- Renovasjonsanlegg (1550) (o_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011) (o_KV, f_KV)
- Fortau (2012) (o_FT, f_FT)
- Gatetun (2014) (o_GT)
- Sykkelfelt (2015) (o_SF)
- Annen veggrunn – grønt (2019) (o_AVG) (f_AVG)

Hensynssone:

- Frisiktsone (H140)

Området under grunnen reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Parkeringsanlegg (f_P)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, kjøre- og gangadkomster, interne gangforbindelser, utforming av annen veggrunn, sykkelparkering, løsning for avfallshåndtering, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, gatetun, snølagring og hvordan universell utforming er ivare tatt.

3.2 Krav til utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet i detaljering og materialbruk. Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader med overganger mellom inne og ute, mot uterom, fortau og gater.

3.4 Atkomst og parkering

Det skal anlegges minimum 0,8, maksimum 1 bilparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet.

Det skal etableres minimum 1 maksimum 2 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA kontor. Det skal etableres minimum 1,5 maksimum 4 bilparkeringsplasser per 100 m² BRA forretning.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal settes av til mennesker med nedsatt bevegelsesevne. HC- parkeringsplassene skal plasseres i nærheten av heis.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller per boenhet innenfor planområdet. Minimum halvparten skal etableres under tak.

Det skal etableres min 2 parkeringsplasser for sykkel per 100 m² BRA forretning og kontor. Disse skal etableres i nær tilknytning til hovedinngangen til formålet.

Boliger for område BFK skal løse parkeringsbehovet på egen grunn innenfor byggeområdet.

All bilparkering skal etableres i kjeller innenfor formålsgrensen. Parkeringskjeller kan gå over to plan. Parkeringskjeller kan utformes slik at eventuell fremtidig sammenkobling med kjeller vest for planområdet er mulig.

3.5 Renovasjon

Nedgravde containere for papp og papir skal plasseres innenfor o_RA.

Innkast for mobilt avfallssug skal plasseres innenfor formålsgrensen BFK og maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. Tilkoblingspunkt for mobilt avfallssug skal være felles med eiendommer innenfor reguleringsplan r20150035, Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg (gnr/bnr 198/5 og 198/203).

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.6 Miljøforhold

Til søknad om byggetiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som redegjør for avbøtende tiltak mot støy.

Støykrav i T-1442/2016 og KPA 2012-2024 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2012 skal overholdes for lydnivå innendørs.

Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Boenhetene i rød støysone skal være gjennomgående, og minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boenheter i gul støysone skal ha en stille side. Dersom lydnivå på støyutsatt fasade overstiger Lden 60 dB, skal minst ett soverom legges mot stille side.

Det tillates ikke etablering av nye boliger med støynivå over 70 dBA ved fasaden.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Byggeformål

Bebyggelsen i felt BFK skal benyttes til bolig, forretning og kontor. Det tillates ikke boligformål på gateplan i 1. etasje.

Funksjoner i første etasje ut mot offentlige gaterom skal være i form av åpen og utadrettet virksomhet som beriker det offentlige byrommet.

4.2 Riving

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet kan rives. Med søknad om tillatelse til riving av bygning med antikvarisk verdi på eiendommen gnr/bnr 198/193, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

4.3 Grad av utnytting

BFK

Det tillates maksimalt 7460 m² BRA boligformål. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Det tillates maksimalt 2900 m² BRA forretning og kontor i 1. etasje. Innenfor denne BRA kan det tillates tjenesteyting inntil 700 m² BRA. Støyende virksomhet som kan være til sjenanse for boligene tillates ikke.

Det tillates maksimalt 5100 m² BRA kontorformål over 1. etasje.

4.4 Krav til boligsammensetning

Det tillates maksimalt 85 boliger innenfor BFK.

Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms og minimum 40 % 3-roms eller større leiligheter.

4.5 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i plankart.

For bebyggelsen i bygg 2 og bygg 3 tillates balkonger og karnapper utkraget maks. 2,5 meter utenfor byggegrensen, innenfor arealformålet.

4.6 Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen tillates oppført med maksimum høyder som er angitt på plankartet.

Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for takhager, heis, trapp, pipe og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1,5 meter over takflaten og areal på maks. 10 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates felles takterrasser med oppbygg for maksimalt tre heis og tre trapperom. Takterrasser tillates ikke på bygg 1.

Første etasje ut mot Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg skal ha åpne og aktive fasader som bidrar til byliv. I første etasje skal det etableres minimum 2 atskilte innganger til publikumsrettede funksjoner mot både Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg. Fasadene i første etasje mot offentlige gater skal ha minimum 1/3 vindusflater. Innganger skal være i plan med gatenivå.

Første etasje ut mot offentlige gater skal ikke inneholde boder, varelevering, renovasjon, eller andre tekniske installasjoner som høyspentrom og lufteanlegg. Innkjøring til parkeringskjeller skal ha rampe innomhus som står vinkelrett på offentlig gate.

Fasader i første etasje/bakkeplanet skal arkitektonisk henge sammen med øvrige etasjer i bygget/kvartalet og ikke framstå som en egen enhet. Fasadene skal underdeles i flere vertikale enheter, slik at man opplever variasjon når man beveger seg forbi i gangfart.

Inngangsarealer for gående skal være adskilt fra kjørearealer, varelevering og innkjøring til parkeringsareal.

Det er ikke tillatt med svalgangsløsninger i fasade mot Heimdalsvegen og Anne Ekrens veg.

4.7 Gangforbindelse

Innenfor felt BFK skal det mellom o_FT i Heimdalsvegen og o_FT i Anne Ekrens veg opparbeides felles gangforbindelse med minimum 4 meters bredde. Gangforbindelsen skal ha lysinnslipp fra tak.

4.8 Uteoppholdsareal

Det skal settes av minimum 50 m² uteoppholdsareal pr 100 m² BRA eller boenhet. Minimum 50 % av uterommet skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Inntil 800 m² av offentlig park ved Hans Michelsens veg sørvest for planområdet kan beregnes inn som felles uteoppholdsareal.

Felles uteoppholdssarealer skal være universelt utformet, og være tilgjengelig fra felles trapp og heis. Felles uteoppholdsarealer skal dimensjoneres for dekke med jord- og vekstlag med minimum 80 cm tykkelse for beplantning.

Det skal etableres en trapp fra gatenivå i sør, til uteoppholdsarealet over 1.etasjen. Trappen skal utformes som en repostrapp som gir åpen og god tilgjengelighet, og flyt mellom bakkeplan og uterom.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller ikke medregnes.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg, fortau og gatetun

o_KV, f_KV, o_GT, o_FT, f_FT og o_AVG skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

Det tillates ikke parkeringsplasser i gatetunet (o_GT). Gatetunet kan ikke benyttes for gjennomkjøring med motorisert kjøretøy, men skal ha passeringmulighet for utrykningskjøretøy.

§ 6 HENSYNSSONER

Frisiktsone

I frisiktsområdene (H140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Luftkvalitets- og støygrenser som angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016 legges til grunn.

Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse og anlegg.

7.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Dette omfatter også kartlegging av hvordan omkringliggende bygg er fundamentert.

7.3 Forurenset grunn

Før det kan gis tillatelse til tiltak, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

7.4 Vann og avløp

Plan for vann- og avløp skal være teknisk godkjent av Trondheim kommune før tillatelse til tiltak kan gis.

7.5 Parkeringsplan

Med søknad om tiltak skal det følge parkeringsplan for hele området som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

7.6 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Skolekapasitet

Før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes skal tilstrekkelig skolekapasitet være dokumentert.

8.2 Leke- og uteoppholdsarealer

Brukstillatelse for bolig kan ikke gis før leke- og oppholdsarealer/felles uteoppholdsarealer er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

8.3 Veg og fortau

Kjørveg o_KV, f_KV, fortau o_FT og f_FT skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

8.4 Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel i kjeller skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

8.5 Gatetun

Gatetun o_GT skal være ferdig opparbeidet etter teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før bebyggelse i felt BFK kan tas i bruk.

8.6 Ferdigstillelse av park

Park o_P fra detaljplan r20150035 (gnr/bnr 198/5), Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg skal være ferdigstilt i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune, før boliger kan tas i bruk.

8.7 Venstresvingefelt

Boliger kan ikke tas i bruk før det er opparbeidet nytt venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen.

8.8 Avfall

Mobilt avfallssug skal være ferdig og i drift, og annen avfallshåndtering skal være etablert før bebyggelse for felt BFK kan tas i bruk.

Signatur



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Anne Ekrens veg 12
7080 HEIMDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre