



aktiv.

Ringvålvegen 58, 7080 HEIMDAL

**Pen 2-roms leilighet fra 2015 med
sentrumsnær beliggenhet |
P-kjeller | Fransk balkong |
Oppvarming via fjernvarme**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-
Omkostn.: Kr 58 640,-
Total ink omk.: Kr 2 348 640,-
Felleskostn.: Kr 2 099,- pr mnd.
Selger: Njål Solem

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 28/36 kvm
Tomtstr.: 3604 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 177, bnr. 60
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1710260055

Velkommen til Ringvålvegen 58!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Ringvålvegen 58 - en pen 2-roms leilighet fra 2015 i andre etasje med fransk balkong. Boligen byr på ei koselig stue med store vindusflater, et praktisk kjøkken, romslig bad og et soverom med god oppbevaringsplass. Leiligheten ligger i et veletablert område med kort vei til kollektivtransport, dagligvare, skoler og barnehager. Her bor du i et rolig, men sentrumsnært område, kun 5 min fra Heimdal sentrum.

Verdt å merke seg:

Parkeringsplass i P-kjeller med mulighet for elbillader

TG1 på alt i tilstandsrapport

Lave felleskostnader

Fransk balkong

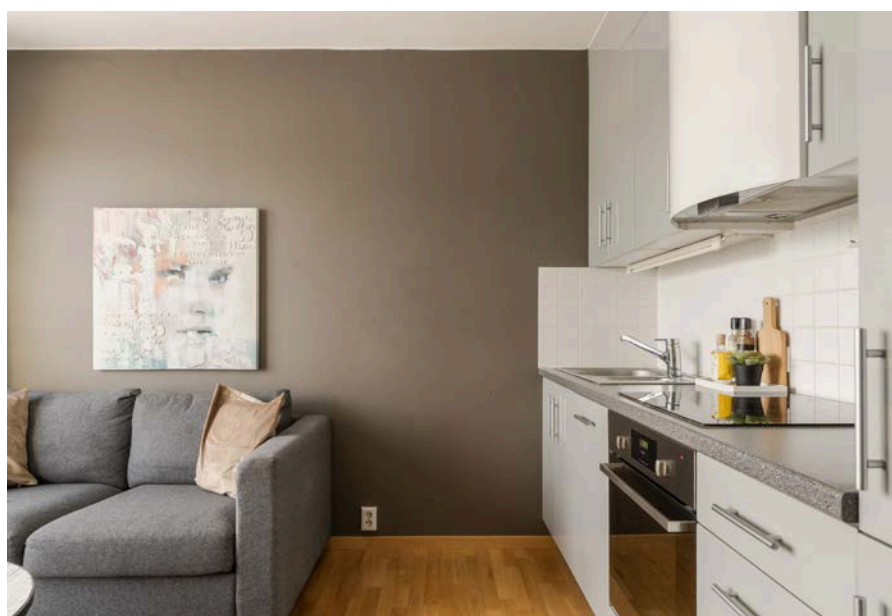
Skyvedørsgarderobe i entré

Oppvarming via vannbåren varme

Heis i bygget

Kun 5 min til Heimdal sentrum

Ca. 15 min til Trondheim sentrum



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Tilstandsrapport	31
Egenerklæringsskjema	46
Plantegning	52
Energiattest	53
Vedtekter	54
Husordensregler	60
Regnskap	64
Byggetegninger	71
Ferdigattest	73
Seksjoneringstegninger	76
Reguleringskart	83
Reguleringsbestemmelser	89
Planoversikt	97
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 28 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 36 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm - Bod

2. etasje

BRA-i: 28 kvm - Entré, soverom, bad, stue, kjøkken

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3604 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Heimdal, med nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager og idrettstilbud. Coop Extra Ringvålveien ligger kun ca. 3 minutters gange unna, og området byr på flere grøntområder og aktivitetsmuligheter. Åsheim idrettsplass med aktivitetshall og ballbaner ligger i kort gangavstand og gir gode fritidstilbud for både barn og voksne.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Området har et godt tilbud av barnehager og skoler i nærområdet. Torvsletta barnehage, Duttestien barnehage og Lund barnehage ligger alle innen ca. 5-7 minutters gange. Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole ligger henholdsvis ca. 0,5 km og 0,4 km unna boligen. Det er også kort vei til flere øvrige barneskoler samt Heimdal videregående skole. For fritidsaktiviteter finnes blant annet Åsheim idrettsplass og ballplasser i gangavstand, i tillegg til treningssentre på Heimdal.

Offentlig kommunikasjon

Det er gode kollektivforbindelser i området. Bussholdeplass Østre Lund ligger ca. 3 minutters gange fra boligen og betjenes av flere busslinjer. Heimdal stasjon ligger ca. 14 minutters gange unna og har togforbindelser mot blant annet Trondheim sentrum og øvrige deler av regionen. Trondheim sentralstasjon nås på ca. 19 minutter med tog, og Værnes lufthavn på ca. 37 minutter.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth har opplyst om følgende byggemåte:
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer: Vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm? og totalt avvik <15 mm pr. rom.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Sammendrag selgers egenerklæring

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mindre sprekker mellom vegg og tak som er brukt akryl på av forrige eier og meg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet: Akryl.

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller

eller krypkjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: En vannlekkasje i p-kjeller som ble fikset av faglærte. 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Trondheim

VVS. Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Usikker om det skal være sånn, men når ventilasjonen står på, er det en durelyd som har vært slik siden jeg kjøpte leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Mottatt nabovarsel 26.feb 2026 om bygging i Ringvålvegen 98.

Torvsletten Eiendom AS ønsker å bygge bygg til næring og bolig.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Faglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Acosta Cebello. Beskrivelse av arbeidet: Bygget ble malt utvendig i 2023.

Innhold

ENTRÉ

Inngangspartiet er ryddig og funksjonelt med slitesterkt gulv og lyse overflater. Entréen gir et godt førsteinntrykk og har plass til yttertøy og oppbevaring. Herfra er det adkomst videre til boligens øvrige rom.

STUE

Oppholdsrommet har en effektiv og lett møblerbar utforming, hvor stue og kjøkken er samlet i én naturlig sone. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet et lyst og trivelig preg. Det er god plass til sofagruppe, samtidig som kjøkkenet ligger praktisk tilbaketrukket langs vegg, uten å stjele av oppholdsarealet. Fransk balkong gir ekstra lys og luft, og bidrar til en åpen romfølelse.

KJØKKEN

Kjøkkenet er kompakt og funksjonelt, med innredning som utnytter plassen godt. Glatte fronter i lyse toner gir et tidløst uttrykk, og benkeplaten gir tilstrekkelig arbeidsflate til daglig bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og ventilator, samt god skap- og skuffelagring. En praktisk kjøkkenløsning som fungerer godt både i hverdagen og når man har gjester.

BAD

Badet fremstår moderne og velholdt, med flislagte overflater i rolige fargetoner. Rommet har dusjløsning med glassvegg, servant med møbel og speil med belysning. Det er også opplegg og plass til vaskemaskin, noe som gjør badet ekstra funksjonelt i hverdagen. Vindu gir naturlig lys og bidrar til god ventilasjon og en behagelig romfølelse.

SOVEROM

Soverommet har en rolig og behagelig atmosfære med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har gode lysforhold og fremstår lett å innrede. Garderobeløsning gir praktisk oppbevaring.

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Telenor.

Parkering

Det medfølger fast plass i parkeringskjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 4175349

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

SAMARBEIDSPARTNERE

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

ERVERVSBEGRENSNING

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.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme.

Energimerke

B

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 290 000

Omkostninger kjøper

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

58 640 (Omkostninger totalt)

70 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 348 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 360 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 363 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 099 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt, samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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 er beregnet med utgangspunkt i faktura fra februar 2025 til og med januar 2026, og at kommunale avgifter og gebyrer vil variere fra en termin til en annen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 536 750 for år 2026

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 147 000 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og

innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

27/1581

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

- Felleskostnad driftsdel: kr 753
- P-plass i parkeringskjeller: kr 199
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 680
- Kostnad målingsbasert avregning: kr 107
- Vedlikehold uteområdet: kr 100
- A konto oppvarming: kr 260

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Oppvarming
- P-plass
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesarealer

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 099

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 8 384

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Åsheim Hage

Organisasjonsnummer

815861752

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Åsheim Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.05.2015. Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 177, bnr. 60 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 bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -102 342
- Egenkapital: Kr 384 901
- Disponible midler: Kr 384 901
- Årets endring i disponible midler: Kr -102 342

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd

og avføring fjernes. Ved anskaffelse av husdyr skal det sendes søknad til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 177, bruksnummer 60, seksjonsnummer 19 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:

5001/177/60/19:

HEFTELSE

21.04.1951 - Dokumentnr: 402511 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. legging av vannledn.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1979 - Dokumentnr: 16838 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1979 - Dokumentnr: 17174 - Rettsbok

Fra Trondheim skjønnssrett i sak nr. 1/1977

Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1979 - Dokumentnr: 17174 - Rettsbok

for Trondheim skjønnssrett i sak nr. 2/1977

Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1983 - Dokumentnr: 3991 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:294

2,5 m fra felles tomtegrense
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1983 - Dokumentnr: 7968 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:294
til felles adkomstveg m.v.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Korrekt dokumentnummer er 1983/7968

25.05.1999 - Dokumentnr: 7682 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.1999 - Dokumentnr: 7682 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:680
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2009 - Dokumentnr: 607209 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2012 - Dokumentnr: 680753 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:60
Gjelder denne registerenheten med flere

20.05.2016 - Dokumentnr: 446154 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:177 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

29.05.2015 - Dokumentnr: 471820 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 27/1581

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for Ringvålvegen 58, flermannsbolig C, den 22.12.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025.

Boligen ligger i byggesone 3 og er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg og område for grunnvannforsyning.

Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan "Ringvålvegen 54 og 58, Bissmiet" med planID r0102d, datert 04.12.2008.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse.

Deler av eiendommen er underlagt reguleringsplan «Område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl.» med planID r20180050, datert 30.03.2022.

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

Seksjonseier kan fritt leie ut sin egen seksjon. Merk at det er egne regler for korttidsutleie.

KORTTIDSLEIE

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. Det er vedtatt at det ikke er tillatt med mer enn 60 døgn årlig i sameiets vedtekter.

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørsgebyr kr 5 990,- og visninger kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik

Daglig leder | Eiendomsmegler

marius.kvalvik@aktiv.no

Tlf: 463 00 046

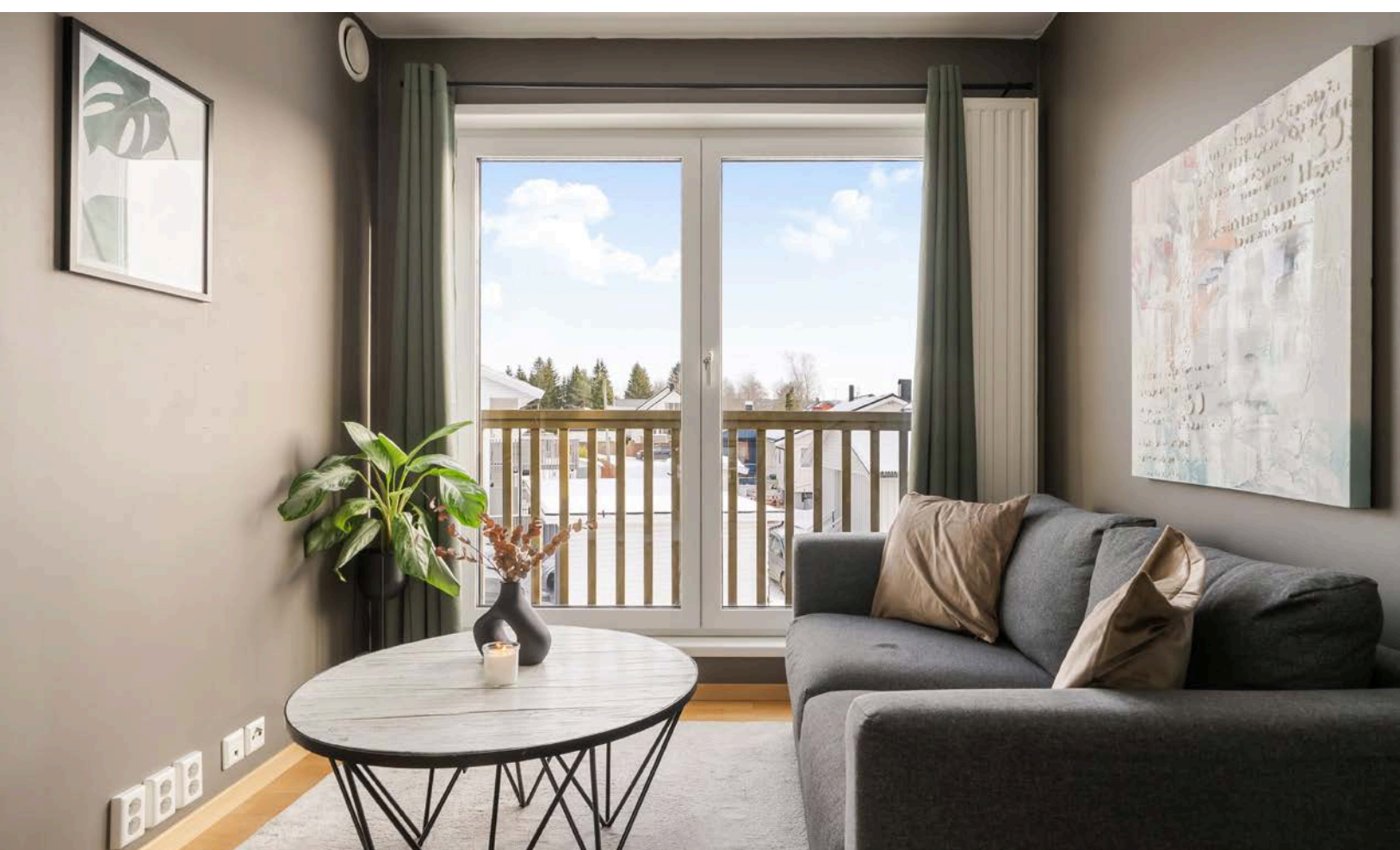
Oppdragstaker

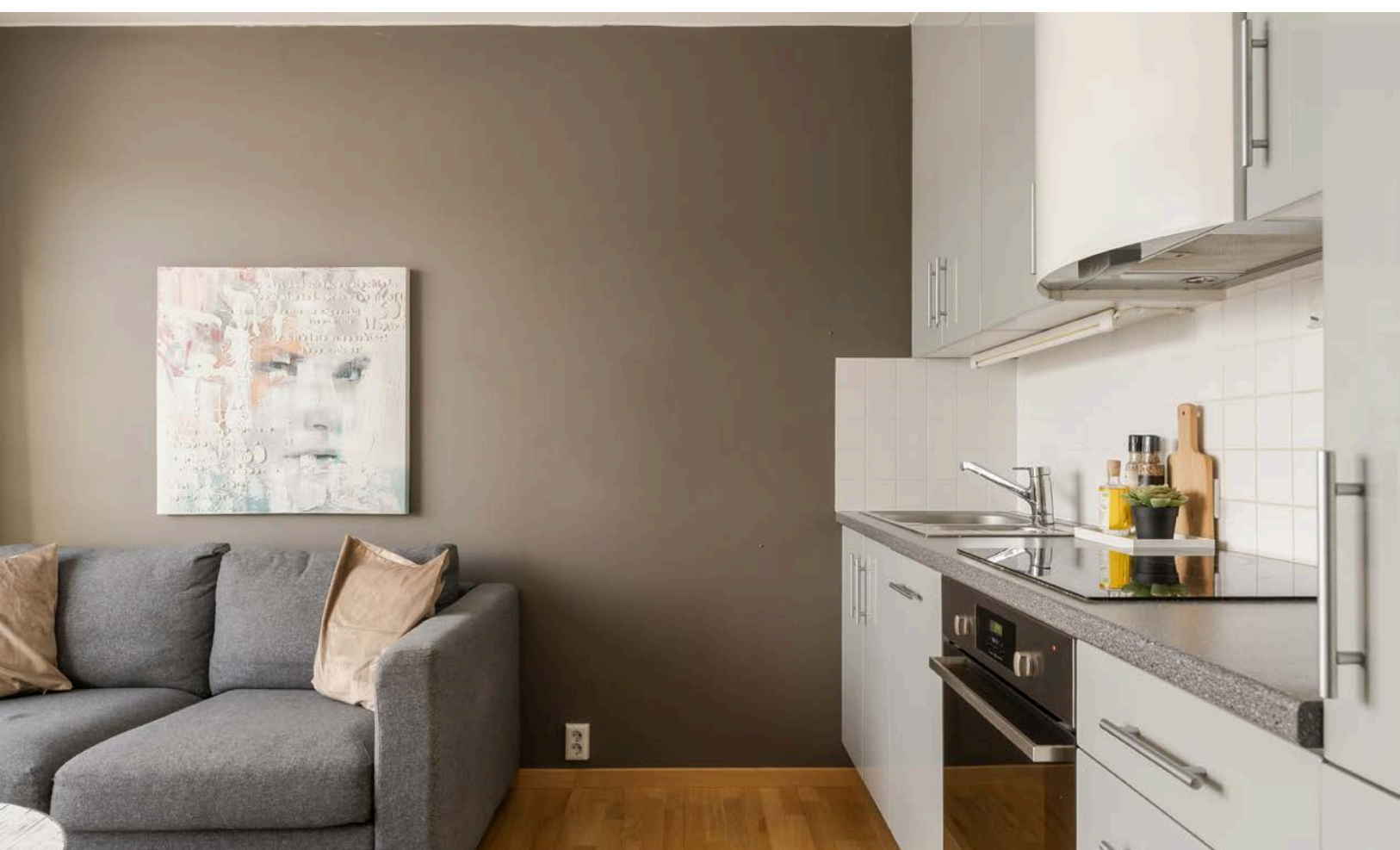
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

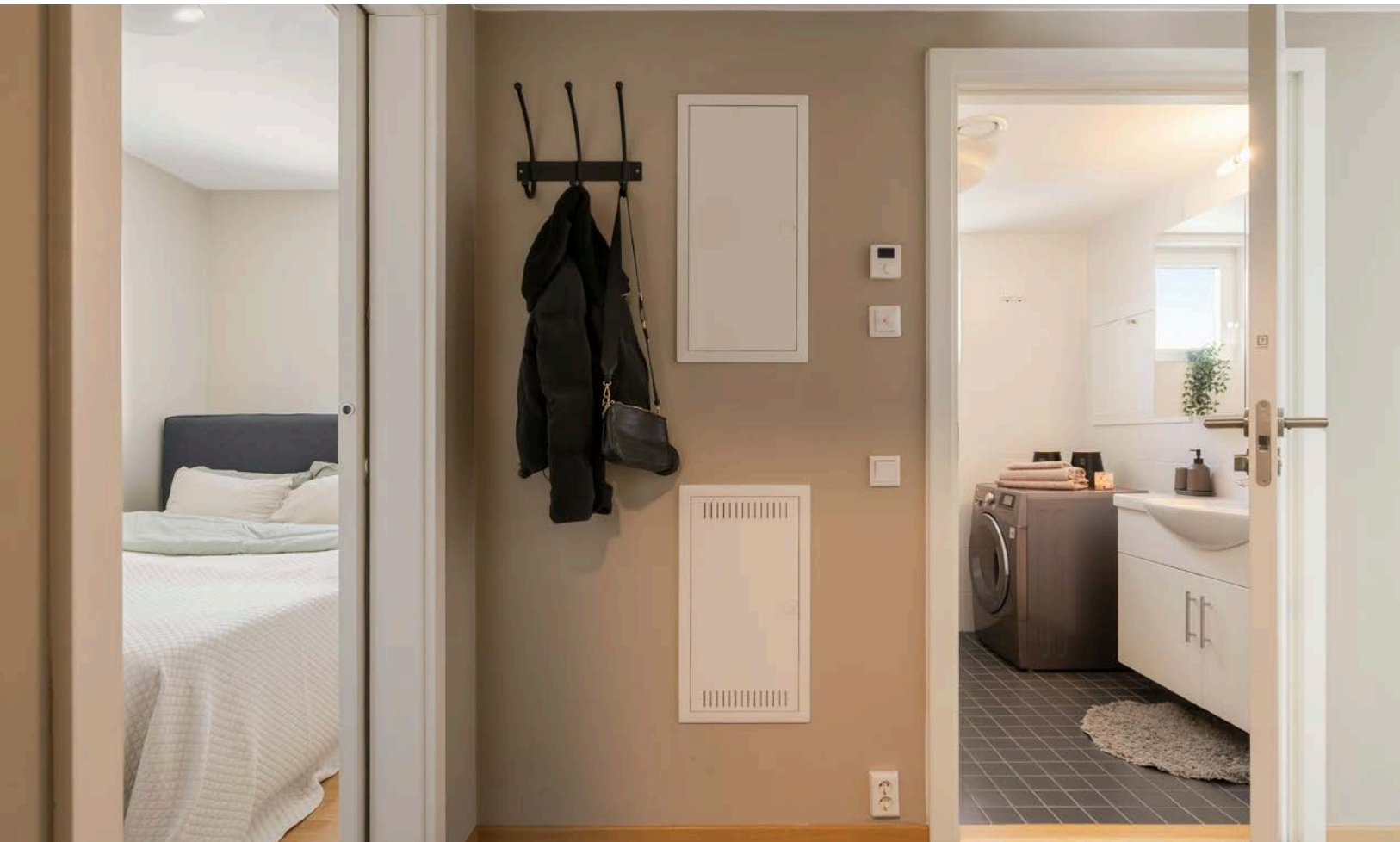
03.03.2026

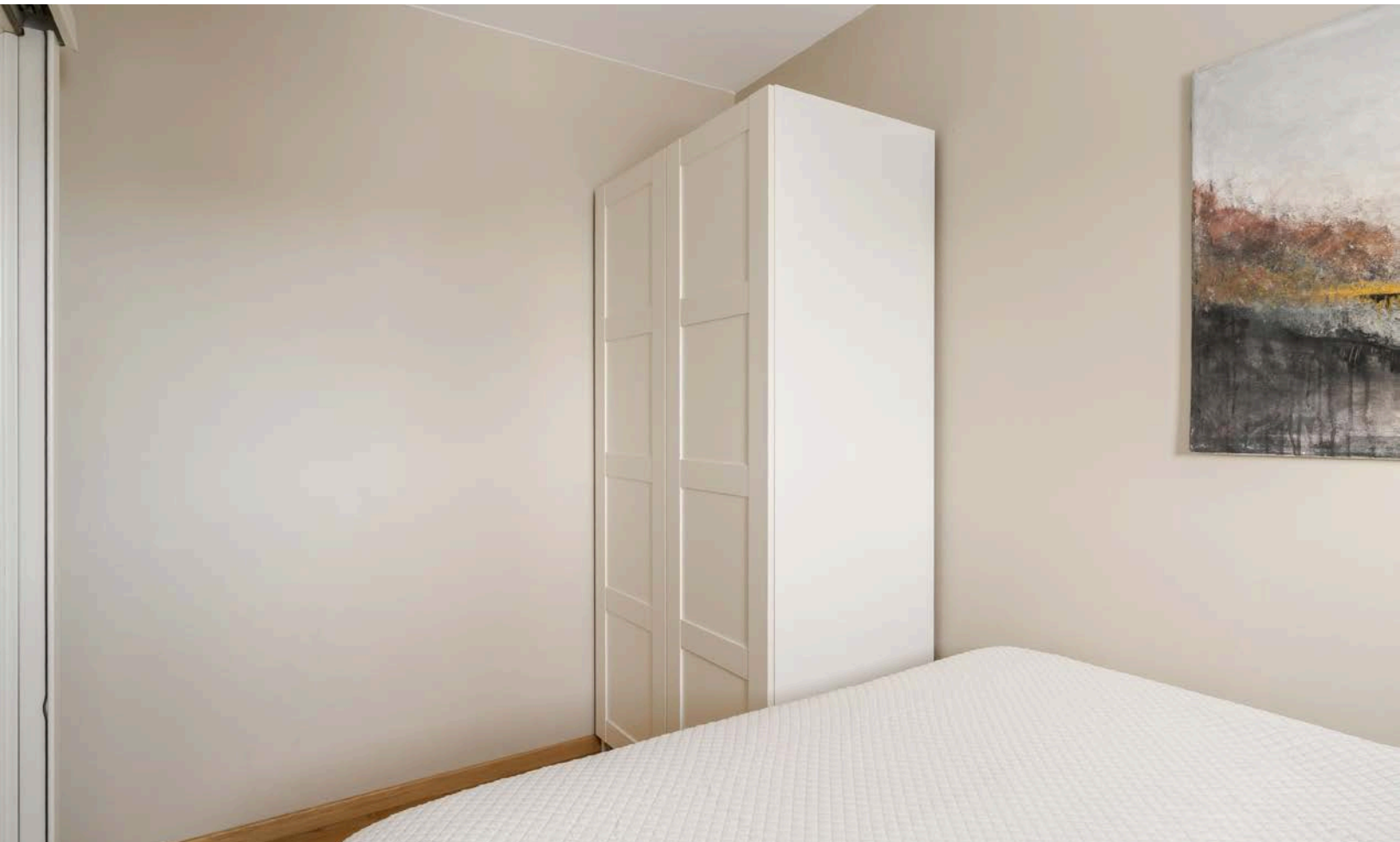


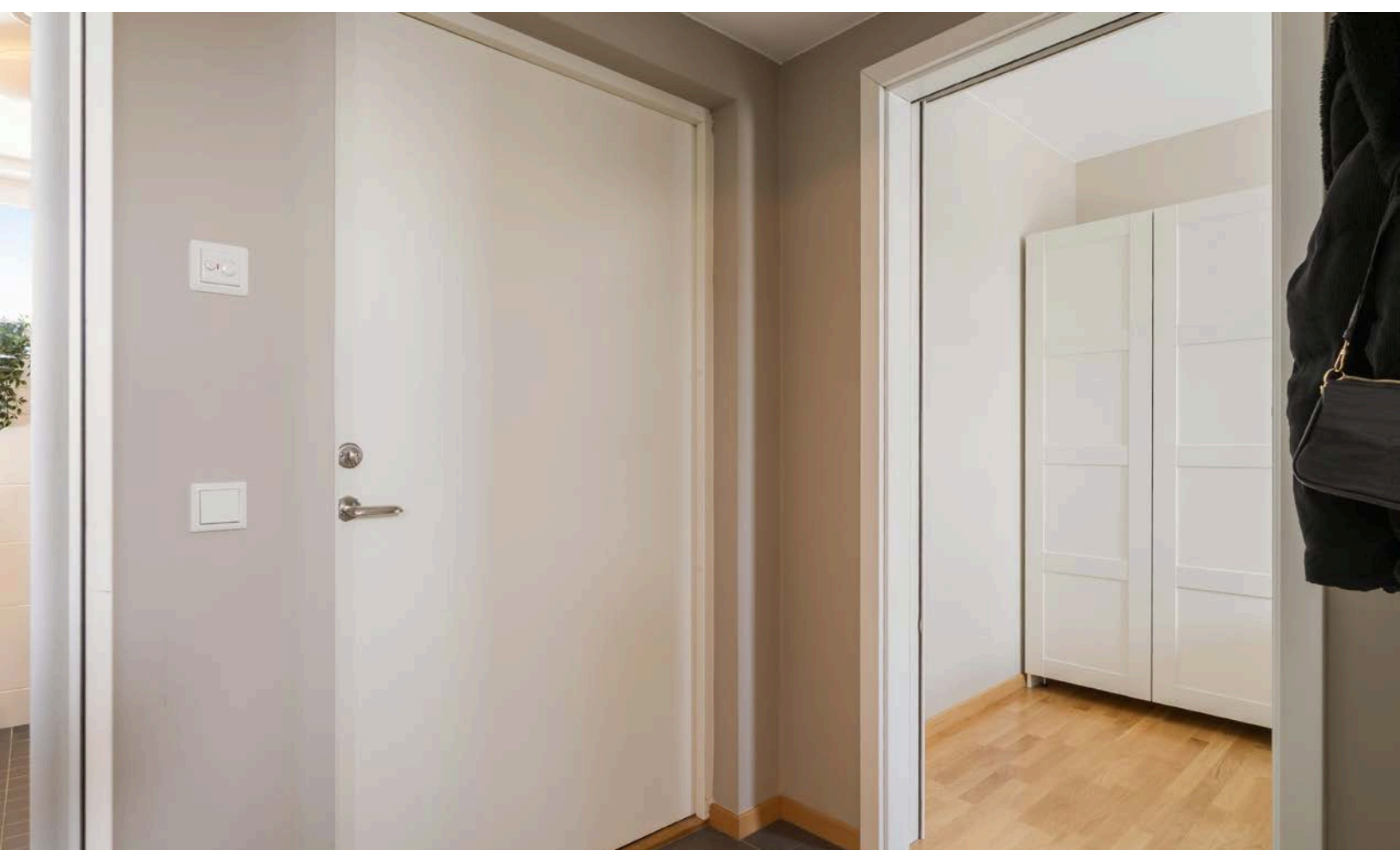














Vedlegg

Nabolagsprofil

Ringvålvegen 58

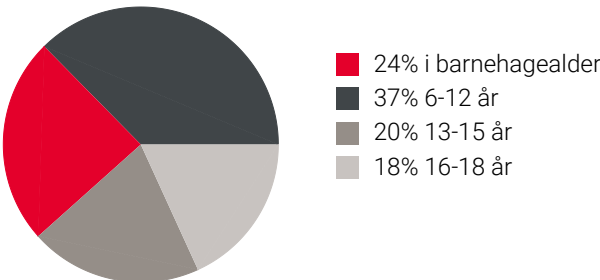
Offentlig transport

Østre Lund	3 min	🚶
Linje 1, 2, 46, 52, 53, 78, 109	0.3 km	
Heimdal stasjon	14 min	🚶
Linje F6, R60, R70	1.2 km	
Trondheim S	19 min	🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	13.7 km	
Trondheim Værnes	37 min	🚶

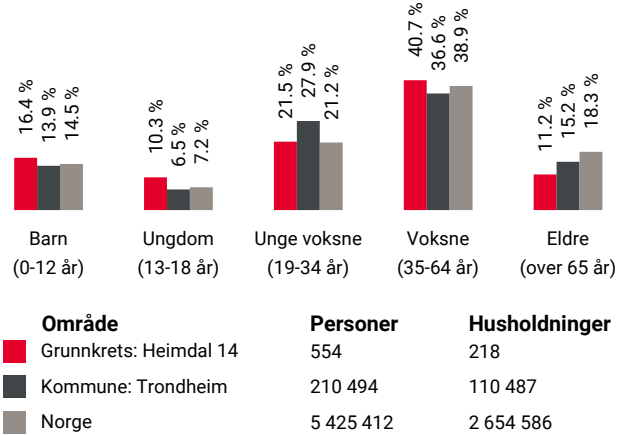
Skoler

Åsheim barneskole (1-7 kl.)	6 min	🚶
306 elever, 17 klasser	0.5 km	
Kattem skole (1-7 kl.)	9 min	🚶
384 elever, 25 klasser	0.8 km	
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
316 elever, 20 klasser	1 km	
Breidablikk skole (1-7 kl.)	19 min	🚶
304 elever, 23 klasser	1.6 km	
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
457 elever, 29 klasser	0.4 km	
Heimdal videregående skole	4 min	🚶
730 elever	2.5 km	
Kristen videregående skole - Trøndelag	9 min	🚶
480 elever	3.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

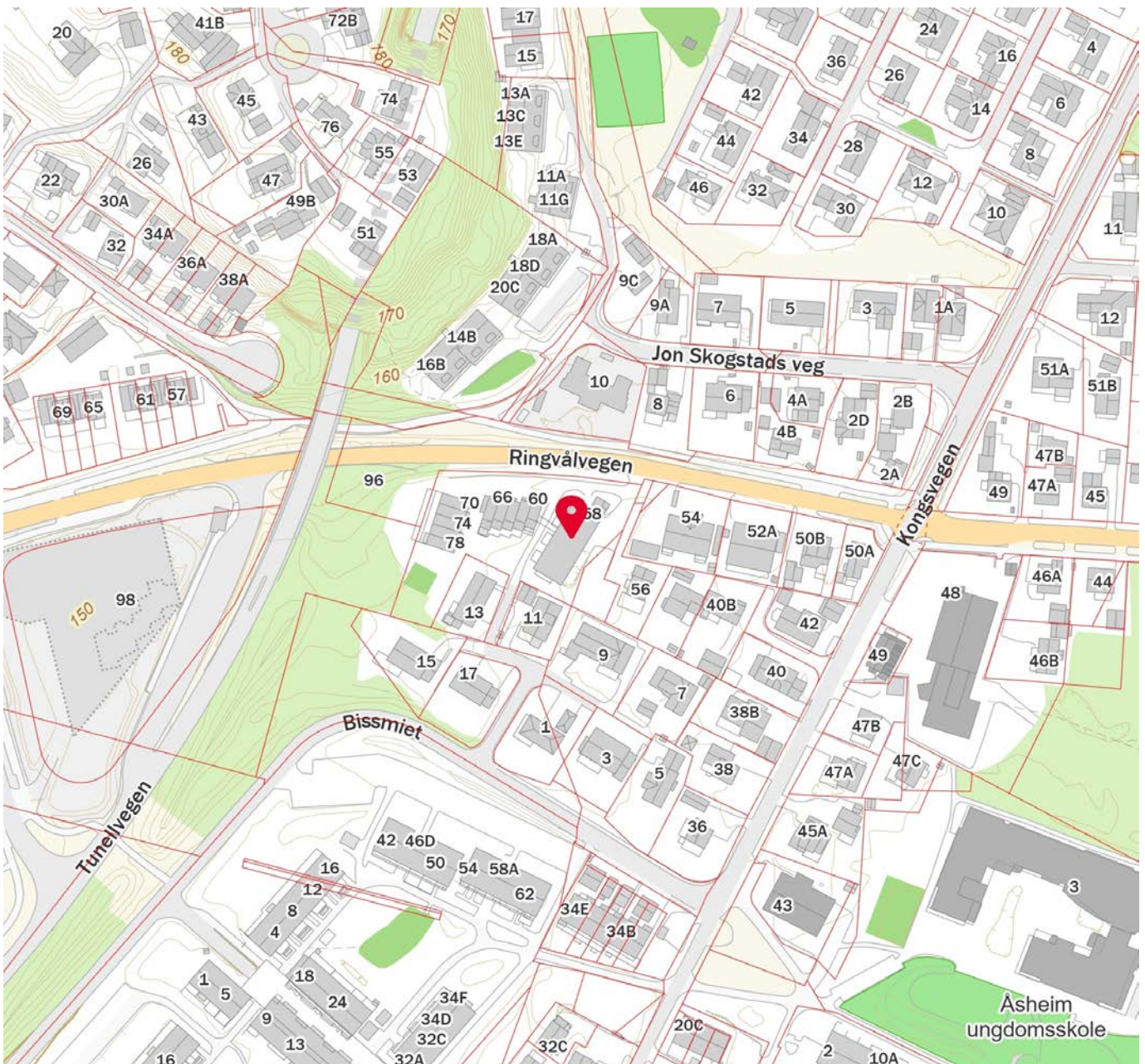
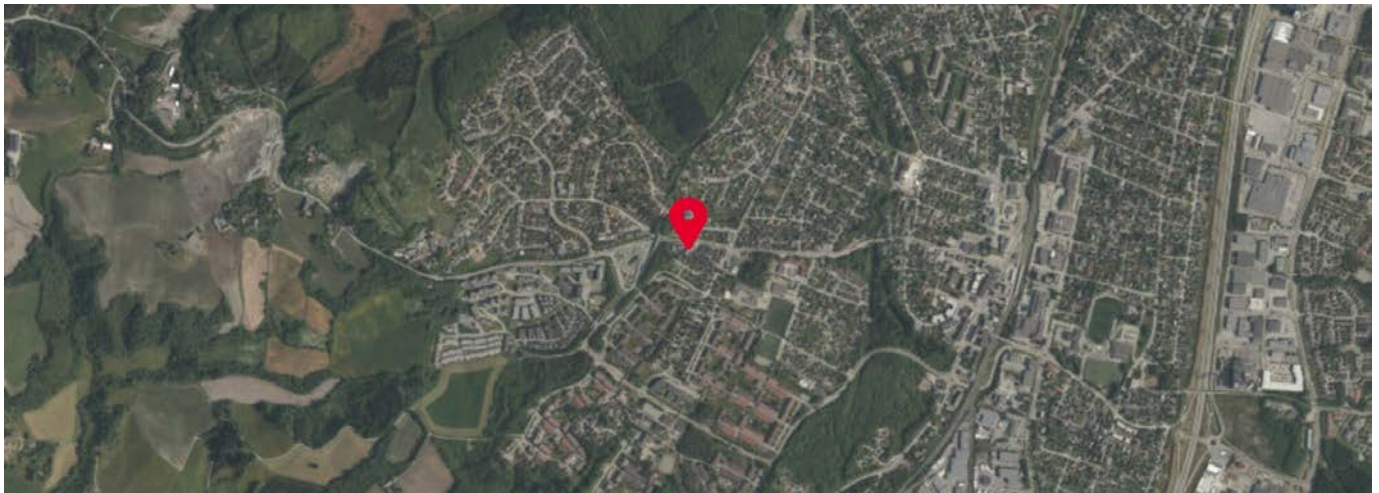
Torvsletta barnehage (1-3 år)	5 min	🚶
48 barn	0.5 km	
Dutttestien barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
24 barn	0.5 km	
Lund barnehage (1-5 år)	7 min	🚶
62 barn	0.5 km	

Dagligvare

Coop Extra Ringvålveien	3 min	🚶
Coop Prix Kattem	10 min	🚶
Post i butikk, PostNord	0.8 km	

Sport

Åsheim idrettsplass	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.4 km	
Klokksteinveien - ballplass	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
Feel24 Heimdal	11 min	🚶
EasyFit Heimdal	11 min	🚶



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Ringvålvegen 58 , 7080 HEIMDAL
 TRONDHEIM kommune
 # gnr. 177, bnr. 60, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 28 m²



Befaringsdato: 18.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 14240-1092

Referansenummer: UQ1591

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Rune Normannseth

Rune Normannseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@tft.no

473 80 371



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

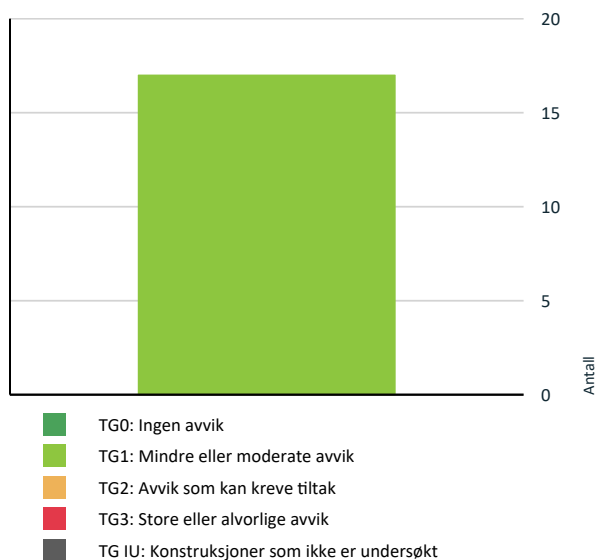
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Byggemåte: Leilighetsbygg er oppført i 2. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående trepanel. Taket er tilnærmet flatt tak, antatt teknet med papp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Normal standard i forhold til byggeåret.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret og ingen dokumentasjon ble framvist. Kun generell FDV- dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt. Ingen tegn på skader.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikerte modulkonstruksjon/ baderomskabin. Videre er det etablert sjakt bak dusjonen.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater og innredning

Rommet er fra byggeåret og har parkett på gulv, malt overflate og glass på vegg over benk. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin. Innredningen fremstår uten skader med behov for tiltak.

2. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg som fungerte etter en enkel test med papir.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad.

Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er etablert på kjøkken og frontpanel ble ikke skrudd av for kontroll av filter. Eier opplyser om årlig filterskifte.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen. Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.

1 TG 1 Vannbåren varme

Bygget er tilkoblet fjernvarmeanlegg som holder leiligheten med varmt vann og varme.

Anlegget opplyses å fungere som tiltenkt og ingen tegn på tilstandsvekkelser blir registrert.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Anlegget er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. For korrekt tilstand på anlegget må det likevel utføres en elkontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det er gjort en kontroll av HMS forhold tilknyttet gjeldende boenhet uten at det er registrert vesentlige avvik.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

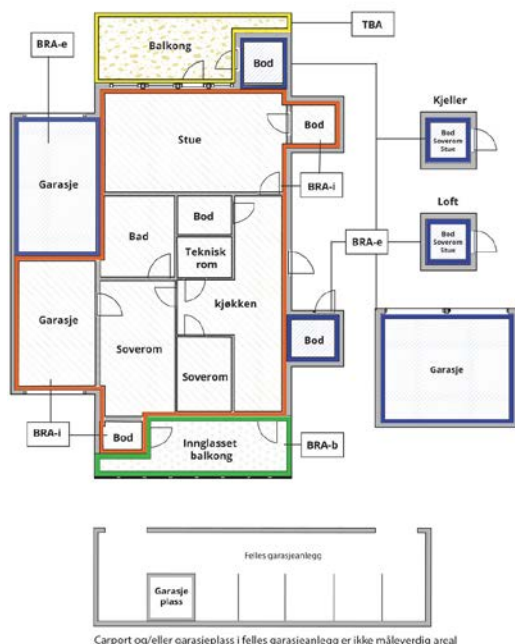
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	28			28	
Kjellerbod		8		8	
SUM	28	8			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom, bad, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 8 m² og medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2026	Rune Normannseth	Takstingeniør
	Njål Solem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	177	60		19	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ringvålvegen 58							
Hjemmelshaver							
Solem Njål							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Plantegninger	13.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	20.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Njål Solem

Boligen

Ringvålvegen 58

7080 Heimdal

5001-177/60/0/19

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Mindre sprekker mellom vegg og tak som er brukt akryl på av forrige eier og meg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Akryl

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

En vannlekkasje i p-kjeller som ble fikset av faglærte. 2024

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Trondheim VVS

Beskrivelse av arbeidet: Rørlegger

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Usikker om det skal være sånn, men når ventilasjonen står på, er det en durelyd som har vært slik siden jeg kjøpte leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Ja**

Mottatt nabovarsel 26.feb 2026 om bygging i Ringvålvegen 98. Torvsletten Eiendom AS ønsker å bygge bygg til næring og bolig.



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Acosta Cebello

Beskrivelse av arbeidet: Bygget ble malt utvendig i 2023



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

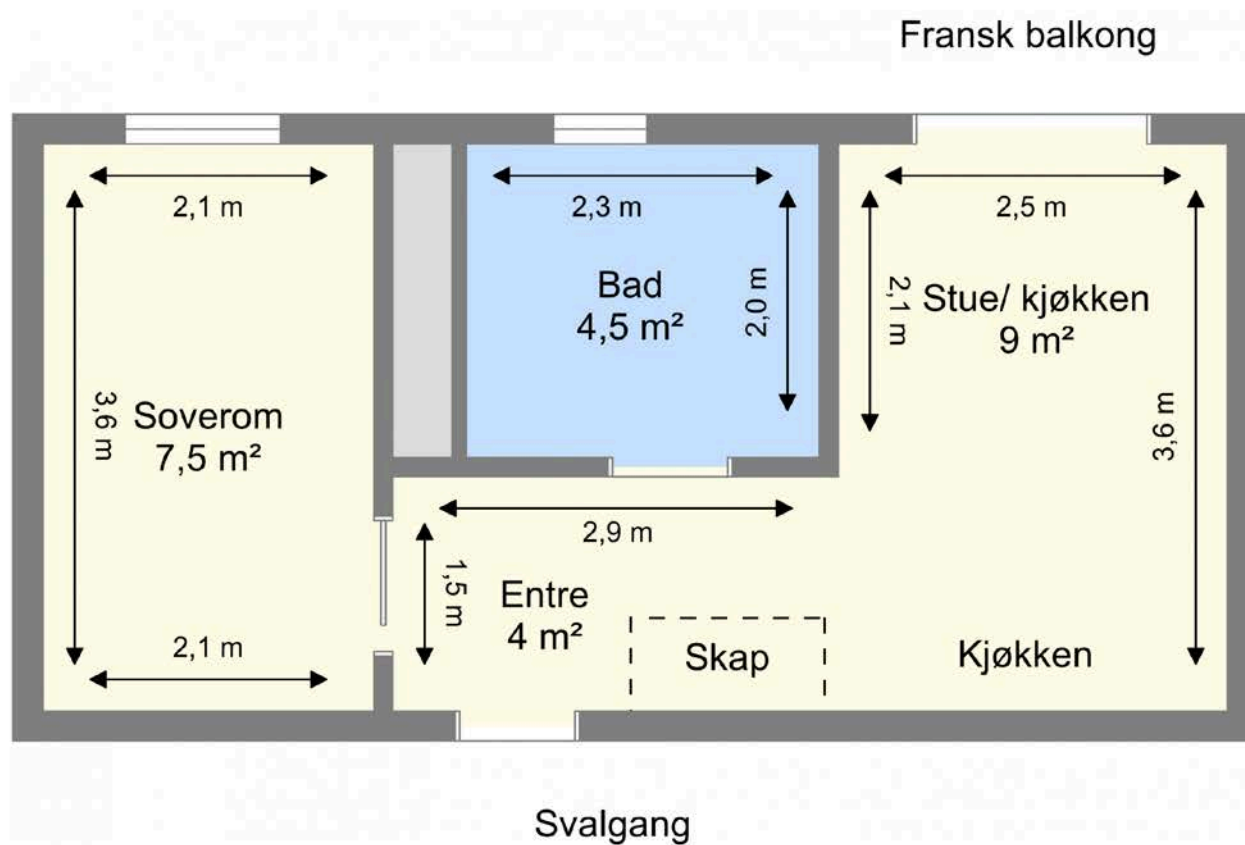
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ringvålvegen 58, snr 19

2. Etasje



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



Adresse

Ringvålvegen 58, 7080 HEIMDAL

Dato for energimerking

19.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-261258

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300260203

Gårdsnummer

177

Bruksnummer

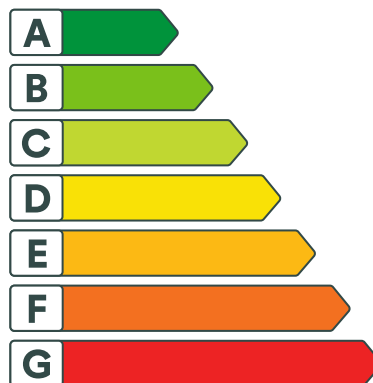
60

Seksjonsnummer

19

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

28,0 m²

Oppvarmet bruksareal

28,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

101,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 054 kWh

VEDTEKTER

for

Sameiet Åsheim Hage

(org. nr. 815861752)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 25.10.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Åsheim Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.05.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 177, bnr. 60 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggssdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

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

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle seksjoner unntatt seksjonsnummer 12 vil ha midlertidig bruksrett til en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller. Denne faste parkeringsplassen kan ikke selges separat. Den følger til enhver tid med seksjonen.

Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere faste parkeringsplasser med midlertidig bruksrett. For disse vil det antall parkeringsplasser de har ervervet følge med ved salg av seksjon. Denne plassen kan også selges separat til andre seksjonseiere. Usolgte parkeringsplasser eies og disponeres av utbygger Bissmiet AS frem til de blir solgt.

Parkering foran hus B disponeres av den tiliggende bolig.

Sameiet disponerer parkeringsplass forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne. Denne plassen skal være tilgjengelig for en seksjonseier med dokumentert behov, og ved behov kan styret pålegge bytting av parkeringsplass i tråd med eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellessareal som tilligger det enkelte rekkehus i bygg A og B, og som ikke er nødvendig for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende seksjon.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markiser ol.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til kabel TV og parkering. Dette fordeles flatt med lik andel på alle seksjoner.

Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk.

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser i parkeringskjeller, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,

- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

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

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Sameiet Åsheim Hage, Ringvålvegen 58 – 78

§ 1. Formål

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

§ 2. Sameiers plikt

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

§ 3. Fellesarealer

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler eller lignende.

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass, bod, eller ved sykkelstativ (når dette kommer på plass). Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell. Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmontering i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke. Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.

§ 3-1 Renhold

Renhold av fellesarealer utføres av Midt-Norsk omsorg AS, og utføres hver 14. dag. Beboere er ansvarlige for at husstanden, besøkende og eventuelle leietakere ikke unødig skaper rot og uorden ved fellesarealer.

§ 4. Boder

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere.

§ 5. Indre orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggeteknisk stand.

Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass- og elektrikerarbeider. Grilling på balkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller lignende er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

§ 5-1 Ventilasjon

Styret vil sørge for at det blir kjøpt inn filter til ventilasjonsanlegg for alle boenhetene, kostnaden for dette er ilagt fellesutgiftene. Hver enkelt boenhet er videre pliktig til å foreta filterbytte en gang i året. Det anbefales at man bytter ved overgang til vinter, for optimal boligsirkulasjon.

§ 5-2 Balkonger/terrasser

All utvendig fasadeforbedringer/enderinger foretas av sameiet i fellesskap. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.

§ 6. Søppel

Søppelcontainere er kun til bruk for husholdningsavfall, papp/papir og plastemballasje for beboere i Sameiet Åsheim Hage. Dette da tømmeplanen er tilpasset en vanlig husstands forbruk.

Det er ikke tillatt å kaste annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelcontainerne. Hvis det ikke er plass til søppelet i containerne skal det oppbevares i bopel eller kastes på annen måte. Dette da det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall ved søppelcontainerne eller på fellesarealer.

Gratis tømning av sortert avfall finner man ved Returas avfallsmottak på Hegstadmyra. Plastkanner med f.eks. rester av spylevæske, kan leveres gratis i oppsatte containere på alle bensinstasjoner.

Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

Det informeres også om at eventuelle ekstra tømning av containerne medfører ekstrakostnad for sameiet som helhet, og bør derfor begrenses i den grad det kan gjøres.

§ 7. Nattero m.v.

Mellom klokken 2300 og 0700 skal det være nattero i bygningene. Ved selskapelighet og fest som strekker seg utover klokken 2300 må de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd. Varsling kan gjøres direkte til naboer, men også ved å henge opp et nabovarsel på oppslagstavle i fellesareal ved postkassene i bygg C. Dersom man henger opp et slikt nabovarsel på oppslagstavlen må det inneholde navn og nummer til personen som arrangerer/er ansvarlig for selskapeligheten, samt leilighetsnummer, dato og tid for selskapet.

Eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomgods, emballasje m.m.) i fellesarealer eller på eiendommen for øvrig, plukkes opp senest dagen etter arrangementet.

For øvrig vises det til § 1, herunder særlig til behovet for hensynsfullhet og toleranse. Videre må støyende arbeid kun finne sted i tidsrommet 0800 – 2100 hverdager og 1000 – 1800 lørdag. Søndag skal støyende arbeid ikke finne sted.

§ 8. Parkering

Beboere parkerer på egne plasser i sameiet, gjesteparkering er reservert til gjester og finnes på innsiden av gjerdet mot Ringvålvegen, i enden ved bygg A. Handikapp-parkering benyttes kun av de som har gyldig handikappbevis.

Det påpekes videre at det er forbudt å parkere langs gjerdets innside da dette forhindrer trafikk fra bygg A og B, samt gjesteparkering.

Foruten oppgitt informasjon er man pliktig til å følge oppsatt skilting og merking.

§ 9. Dyrehold

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes. Ved anskaffelse av husdyr skal det sendes søknad til styret.

§ 10. Utleie

Utleie omfatter leiligheter, bod og parkeringsplass. Sameier plikter å melde fra til styret om utleie av leilighet eller parkeringsplass. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder ved eventuell fremleie. Garasjeplass kan ikke uten forhåndssamtykke fra styret leies ut til personer som ikke har tilhørighet i sameiet.

§ 11. Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktelse av seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Besiktigelsen vil bli varslet på forhånd. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leilighet og bod for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

§ 12. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle de.

Eventuelle klager på vaktmesterfirma, renholds-service eller håndverkere som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

§ 12-1 Naboklager

Ved eventuelle naboklager, anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.

- Hvis begge parter kommer frem til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer frem til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.

§ 13. Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner gitt av styret. Disse vil bli publisert på nettside og tavle ved inngangspartiet, bygg C.

§ 14. Overtredelse av husordensreglene

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som har gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Dersom sameier ikke selv bor i seksjonen plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Sameier/leietaker blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av en overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skaden(e) som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eiernes sameierplikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom sameieloven og tvangsfullbyrdelsens vilkår for dette er oppfylt.

§ 15. Ikrafttredelse og endring

Husordensreglene ble første gang vedtatt 03.11.2015 og trådte i kraft fra samme tid som det ble formidlet til alle beboerne den 04.11.2015.

Sameiet Åsheim Hage - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		529 188	494 592	529 222	529 222
Inntekter garasjer		58 506	45 372	59 700	59 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		170 040	160 056	170 040	189 696
Andre driftsinntekter	1	59 228	754 949	0	0
Sum driftsinntekter		816 962	1 454 969	758 962	778 618
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-13 779	-15 148	-11 400	-15 500
Styrehonorar		-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-67 164	-64 774	-67 200	-69 400
Honorar administrative tjenester		-1 553	-1 543	0	0
Eksterne honorar	3	-12 259	-18 531	-8 800	-9 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-37 269	-15 544	-20 300	-36 500
Vaktmestertjenester		-35 926	-82 828	-50 000	-61 900
Renholdstjenester		-18 341	-21 174	-24 000	-22 000
Løpende vedlikehold	5	-98 838	-67 500	-47 000	-26 000
Periodisk vedlikehold	6	-207 270	-645 776	-78 000	-26 000
Elektroniske fellesavtaler		-180 985	-162 243	-170 040	-189 696
Forsikring		-102 951	-98 516	-107 400	-118 400
Energi, felles		-88 187	-109 562	-96 000	-100 000
Andre driftsutgifter	7	-22 622	-18 179	-12 300	-17 000
Sum driftskostnader		-932 143	-1 366 318	-737 440	-736 896
DRIFTSRESULTAT		-115 181	88 651	21 522	41 722
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		12 839	12 275	12 000	12 000
Netto finansposter		12 839	12 275	12 000	12 000
Resultat før skattekostnad		-102 342	100 926	33 522	53 722
Ordinært resultat etter skatt		-102 342	100 926	33 522	53 722
ÅRSRESULTAT	8, 11	-102 342	100 926	33 522	53 722
Disponering av totalresultat:		-102 342	100 926	33 522	53 722
Overført til annen egenkapital		0	100 926	0	0
Overført fra annen egenkapital		-102 342	0	0	0

Sameiet Åsheim Hage - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 891	17 642
Forskutterte kostnader MBU	9	162 927	202 380
Periodiserte kostnader	9	57 296	155 558
Mellomregning Klare Finans	9	12 112	24 880
Opptjente renter	9	12 839	12 275
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	379 966	566 778
Sum omløpsmidler		627 031	979 512
SUM EIENDELER		627 031	979 512

Sameiet Åsheim Hage - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	384 901	487 243
Sum egenkapital		384 901	487 243
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 937	235 063
Skyldig off. myndigheter		116	136
Forskudd kunder		13 599	13 148
Forskuttede inntekter MBU		180 891	192 663
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		815	965
Påløpte kostnader		28 773	50 294
Sum kortsiktig gjeld		242 130	492 269
Sum gjeld		242 130	492 269
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		627 031	979 512

Sted: _____, dato: _____

Thomas Volden
Leder

Tine Mørk
Styremedlem

Marie B. Holm
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	10 134	1 366
Kompensasjon/erstatning	0	5 887
Ekstrainnbetaling	49 094	717 667
Utleie av parkering/garasjer	0	30 029
Sum andre inntekter	59 228	754 949

Ekstrainnbetaling gjelder til utskriftning av belysning i fellesarealer, p-kjeller og bodarealer.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	5 700	6 750
Arbeidsgiveravgift	7 264	7 433
Feriepenger	815	965
Sum personalkostnader	13 779	15 148

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Fakturerte tjenester	3 375	0
Teknisk rådgivning	0	10 169
Sum eksterne honorarer	12 259	18 531

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester er tjenester utført av Takst skade og Bygg AS.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	12 125	3 844
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	25 144	11 700
Sum drifts- og serviceavtaler	37 269	15 544

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	21 522	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	71 245	690
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	2 968	57 847
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	7 420
Reparasjon og vedlikehold uteområde	242	1 078
Reparasjon og vedlikehold annet	2 861	465
Sum vedlikehold	98 838	67 500

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	207 270	645 776
Sum periodisk vedlikehold	207 270	645 776

Periodisk vedlikehold gjelder ferdigstillelse av utvendig maling og utskriftning av belysning i fellesarealer, p-kjeller og bodarealer.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 306	3 392
Drift maskiner	133	139
Kontingent	2 130	0
Kostnader vedr. styrearbeid	3 379	0
Generalforsamling/årsmøte	10 838	8 405
Bankgebyrer	672	628
Andre gebyrer	3 140	3 379
Tilskudd bomiljø	0	2 239
Andre kostnader	24	0
Sum andre driftsutgifter	22 622	18 179

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	487 243	386 317
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-102 342	100 926
Årets endring i disponible midler	-102 342	100 926
Disponible midler i periodens slutt	384 901	487 243
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	384 901	487 243

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

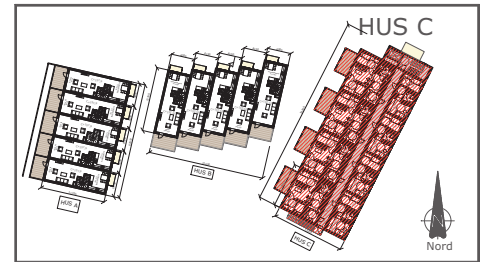
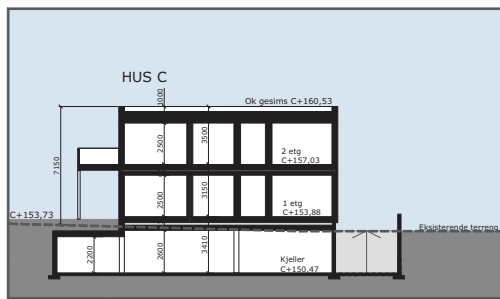
Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	5	5
Bankinnskudd	379 961	566 773
Sum bankinnskudd	379 966	566 778

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	487 243	386 317
Annen egenkapital 01.01	487 243	386 317
Årets resultat	-102 342	100 926
Annen egenkapital 31.12	384 901	487 243
SUM EGENKAPITAL 31.12	384 901	487 243

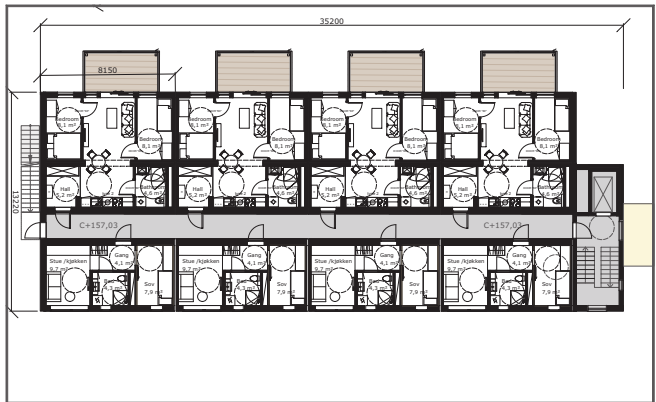
SNITT



PLAN 1



PLAN 2



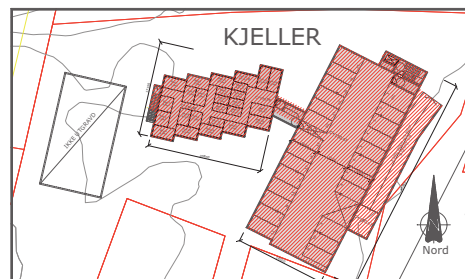
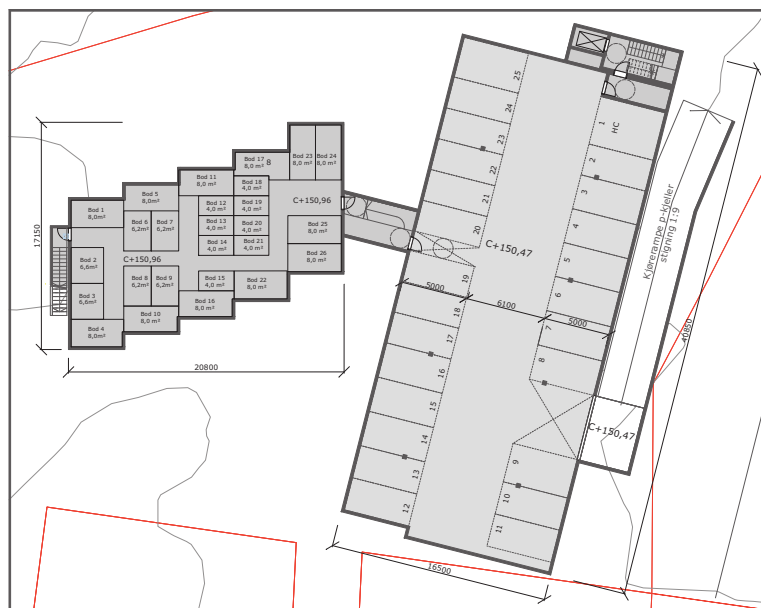
RINGVÅLVEGEN
ÅSHEIM HAGE 2013 - 047
RAMMESØKNAD

HUS C - PLANER
1:200

Dato: 14.01.2011
rev. 10.02.2014
rev. 11.04.2014

WOLL
vollar.no

KJELLER HUS B OG C



RINGVÅLVEGEN
ÅSHEIM HAGE 2013 - 047
RAMMESØKNAD

KJELLER HUS B OG C
1:250

Dato: 14.01.2011
rev. 10.02.2014
rev. 11.04.2014

WOLL
vollar.no



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Selma Sahbegovic

Saksnummer
BYGG-20/80009
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
22.12.2020

Ringvålvegen 58, flermannsbolig C, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 177/60/0/0
Bygningsnummer: 300260203

Ansvarlig søker: VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: BISSMIET AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STATENS VEGVESEN
BISSMIET AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Fylkesmannen i Trøndelag har behandlet (09.12.2020) og opphevet kommunens avslag på søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser punkt 7.2 *Fortau langs Ringvålvegen*, og konkludert med at bestemmelsen ikke er rettslig bindende:

Fylkesmannen har etter dette kommet til at bestemmelsen i § 7.2, som det er gitt avslag på søknad om dispensasjon fra, ikke er rettslig bindende. Bestemmelsen oppfyller ikke krav om at bestemmelser må utformes på tilstrekkelig klar og entydig måte, jf. legalitetsprinsippet. Kommunens vedtak om å avslå dispensasjon er dermed gitt på bakgrunn av feil rettsanvendelse. Feilen medfører at vedtaket oppheves som ugyldig.

Byggesakskontoret vurderer derfor at rekkefølgekrav punkt 7.2 ikke er til hinder for å gi ferdigattest

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 5126/11, FBR RAM 1233/14, FBR IGT 3907/14 og FBR IGT 4662/14.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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

Kostnader ved klagesaken

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601855499
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 989091646
Navn KART- OG OPPMALINGSKONTORET
Adresse Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 994000403
Navn BISSMIET AS
Bruksenhet Vestre Rosten 79, 7075 TILLER
Adresse

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	177	60

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	177	60	0	1	82 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	2	82 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	3	82 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	4	82 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	5	82 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	6	111 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	7	111 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	8	111 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	9	111 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	10	111 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	11	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	12	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	13	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	14	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	15	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	16	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	17	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	18	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	19	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 471820 Tinglyst: 29.05.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
22/5-15

22.05.2015 10:57

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	177	60	0	20	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	21	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	22	27 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	23	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	24	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	25	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	177	60	0	26	50 / 1581	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
22/5/15

22.05.2015 10.57

Side 2 av 2

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Heimdal Eiendomsmegling AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Vestre Rosten 79	
Postnr. Poststed 7075 Tiller	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 976,232,909	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr. 1601	Kommunens navn Trondheim	Gnr. 177	Bnr. 60	Festenr.	Snr.
 0 C I R K / 584192 15/20643-1 H1 Ringvalvegen 58-78					

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 994 000 403	Navn Bissmiet AS	Ideell andel 3) 1/1
Elektronisk arkivdel 29 APR 2015 15/20643-1 Sak: Mak dato:		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	6)
1	B	82	B	13	B	27	B	25	B	50	B	37			49
2	B	82	B	14	B	27	B	26	B	50	B	38			50
3	B	82	B	15	B	50	B	27				39			51
4	B	82	B	16	B	50	B	28				40			52
5	B	82	B	17	B	50	B	29				41			53
6	B	111	B	18	B	50	B	30				42			54
7	B	111	B	19	B	27	B	31				43			55
8	B	111	B	20	B	27	B	32				44			56
9	B	111	B	21	B	27	B	33				45			57
10	B	111	B	22	B	27	B	34				46			58
11	B	27	B	23	B	50	B	35				47			59
12	B	27	B	24	B	50	B	36				48			60
Sum tellere:								1581	= nevner:	1581					

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Tr. l. 17/4-2015 	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Bissmiet A/S regnr. 976 232 909 v/ Rolf Hunkhaugen	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) Rett utskrift/kopi bekreftet TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og opmålingskontoret 22/5-15
---	--	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering a)

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
- ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
- ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
- ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
- ☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Festenr.

Snr.

Kommune

177

60

TRONDHEIM

Dato

Stempel og underskrift

22/5-15

Trond Indrød

TRONDHEIM KOMMUNE
TK-org. 525000
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Rett utskrift/kopi bekreftet
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
22/5-15

Dato

Utstederens underskrift

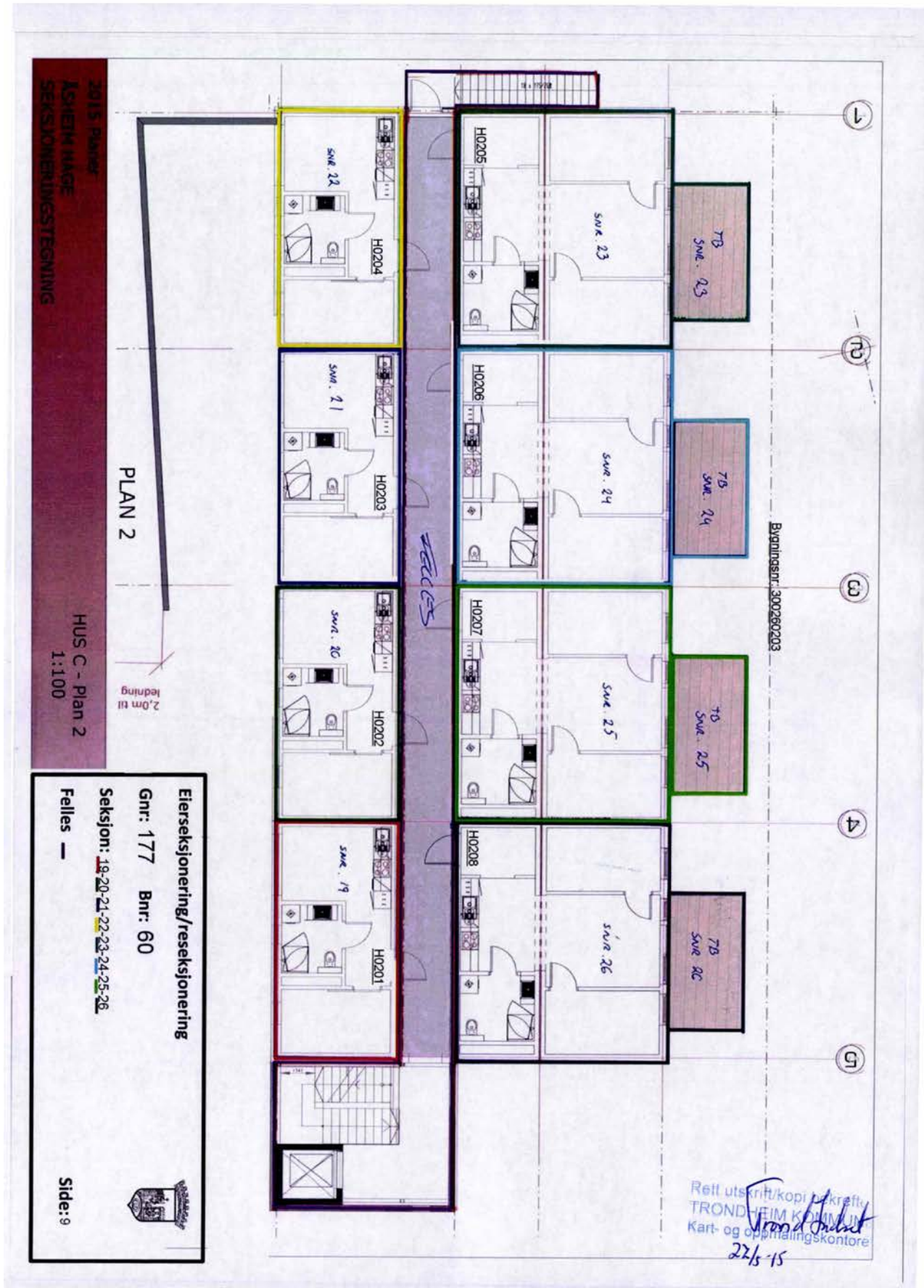
R. Indrød

Utskrift

Side 1 av 1



Rett utskrift/kopi bekrefte
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
23/5-18





TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 07/3928-70

r0102d

Ringvålvegen 54 og 58, Bissmiet
gnr 177 bnr 60, 84, 563, 564, 681

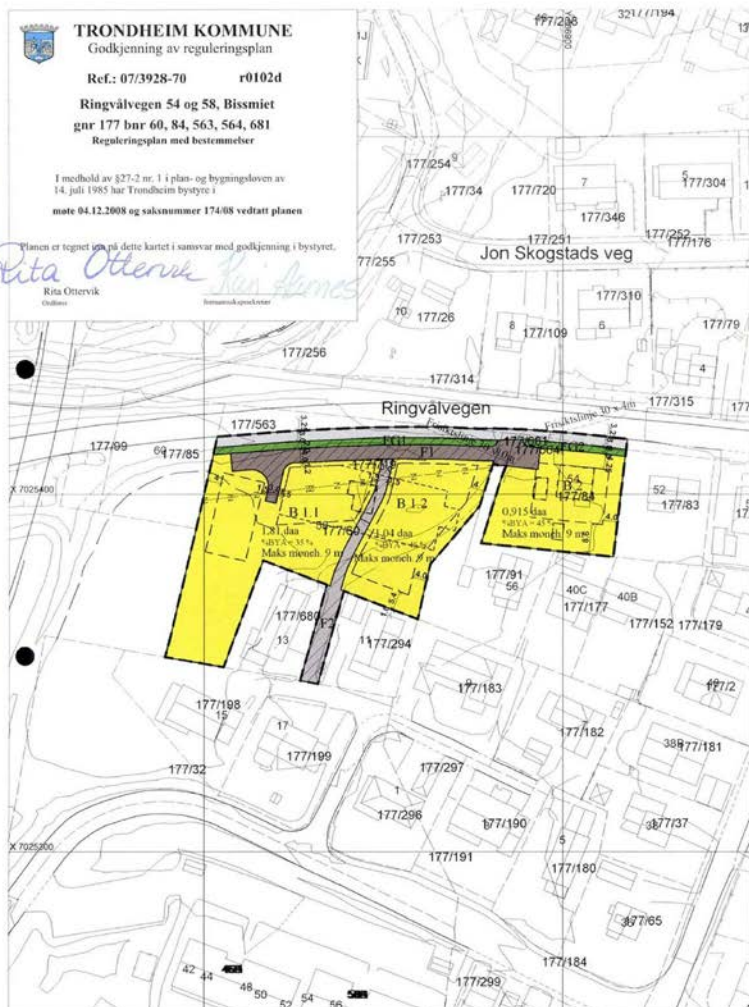
Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27.2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av
14. juli 1985 har Trondheim bystyre i
møte 04.12.2008 og saknummer 174/08 vedtatt planen

Planen er tegnet på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Børnvaldsgate



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)

Område for boliger (110)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)

Annet vegareal (319)

FELLESOMRÅDER (700)

(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel m. felles parkering (710)

Felles gang-/sykkelveg (720)

Felles grøntanlegg (780)

LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)

Formålsgrænse (1202)

Elendomsgrænse som skal oppheves (1204)

Byggegrænse (1211)

Friskfjelle (1222)

Betbyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Byggegrænse p-kjeller (1225)

Avkjørsel (1242)

Koordinatsystem: Euref 89 zone 32

0 10 20 30 40 50
Ekkvidistans 1m



TRONDHEIM KOMMUNE

Reguleringsplan med bestemmelser

Ringvålvegen 54 og 58

Gnr 177 bnr 60, 84, 563, 564, 681



MALESTOKK:

1:1000 / A3

KARTBLAD:

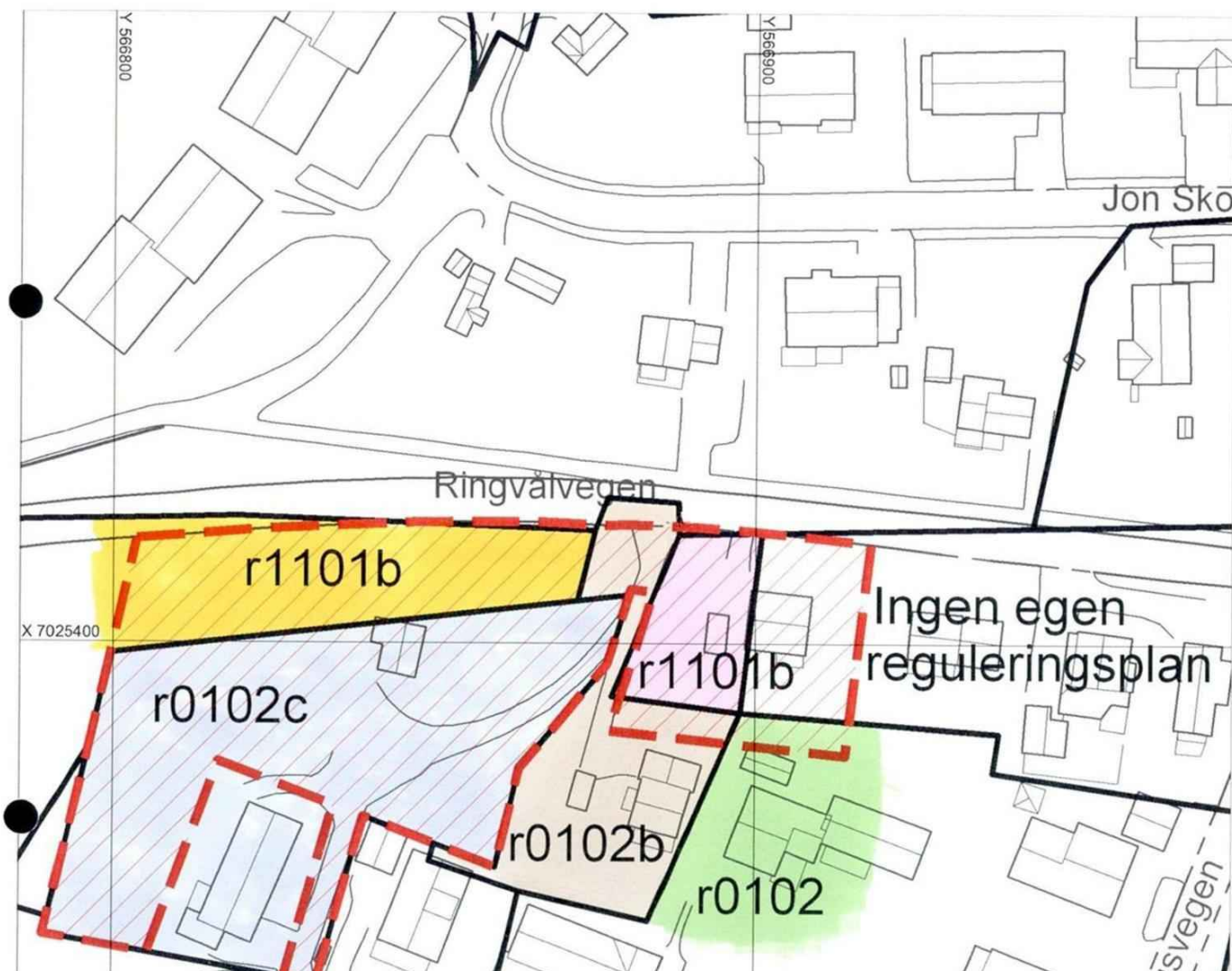
REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret BYA for B2	10.01.2008	SW	Byggegrænse endret	19.08.2008	SW
Div endringer	29.02.2008	SW	Byggegrænse endret	20.08.2008	SW
Div endringer	27.03.2008	SW	Endret byggegrænser og annen vegggrunn	01.09.2008	SW
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			DATO	SIGN.	
Behandlet etter byplansjefens delegererte myndighet			02.05.2008		
Offentlig ettersyn			05.05.2008-09.06.2008		
Behandling i bygningsrådet/planutvalget			14.10.2008		
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen			06.11.2008		
Godkjent i bystyret			04.12.2008		
Planen er utarbeidet av: Voll Arkitekter A/S			TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.	
Planen er fremmet av: Kjøpmannsgate 40, 7011 Trondheim				r0102d	
Tel: 73873600 Fax: 73873636			SAKSBEH.	ARKIVER.	
DATO: 28.03.2007			SB/ SW		
KOMMUNENS SAKSNR.: 07/3928					

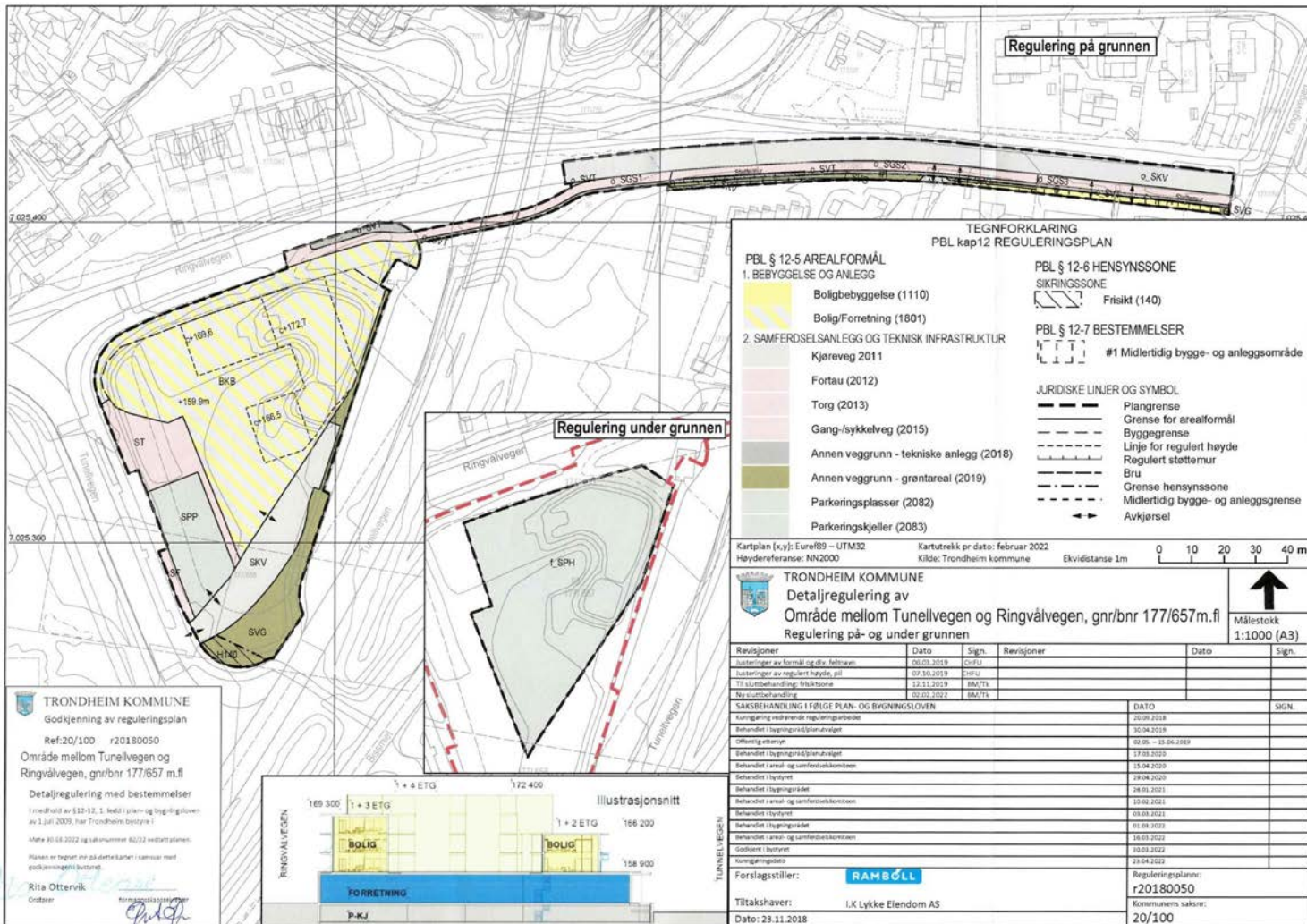
TRONDHEIM KOMMUNE

GJELDENDE REGULERINGSPLANER

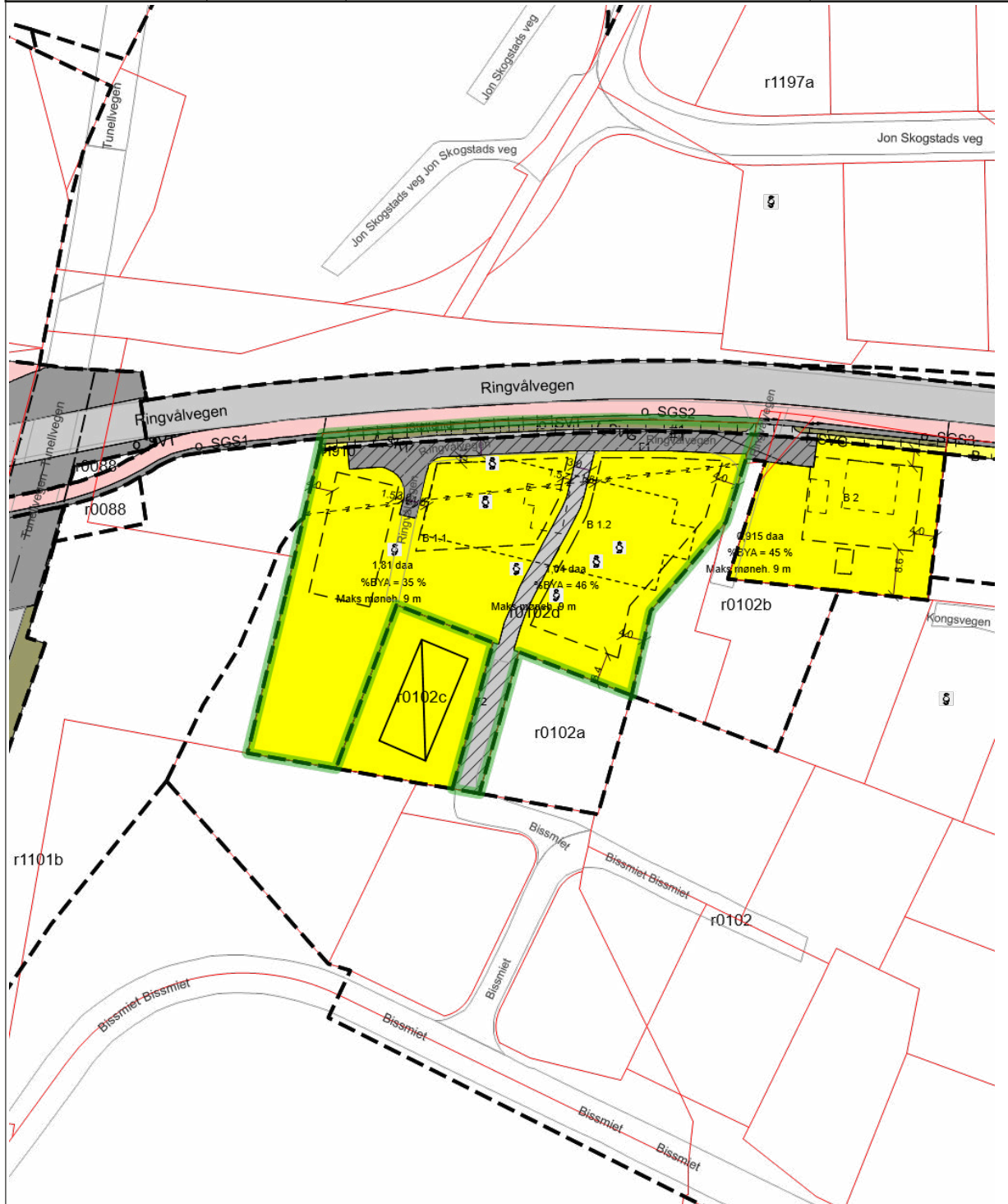
INNSENDTE REGULERINGSPLAN R0102D ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER): R0102, R0102B, R0102C, R1101B, R1197A

M 1:2000

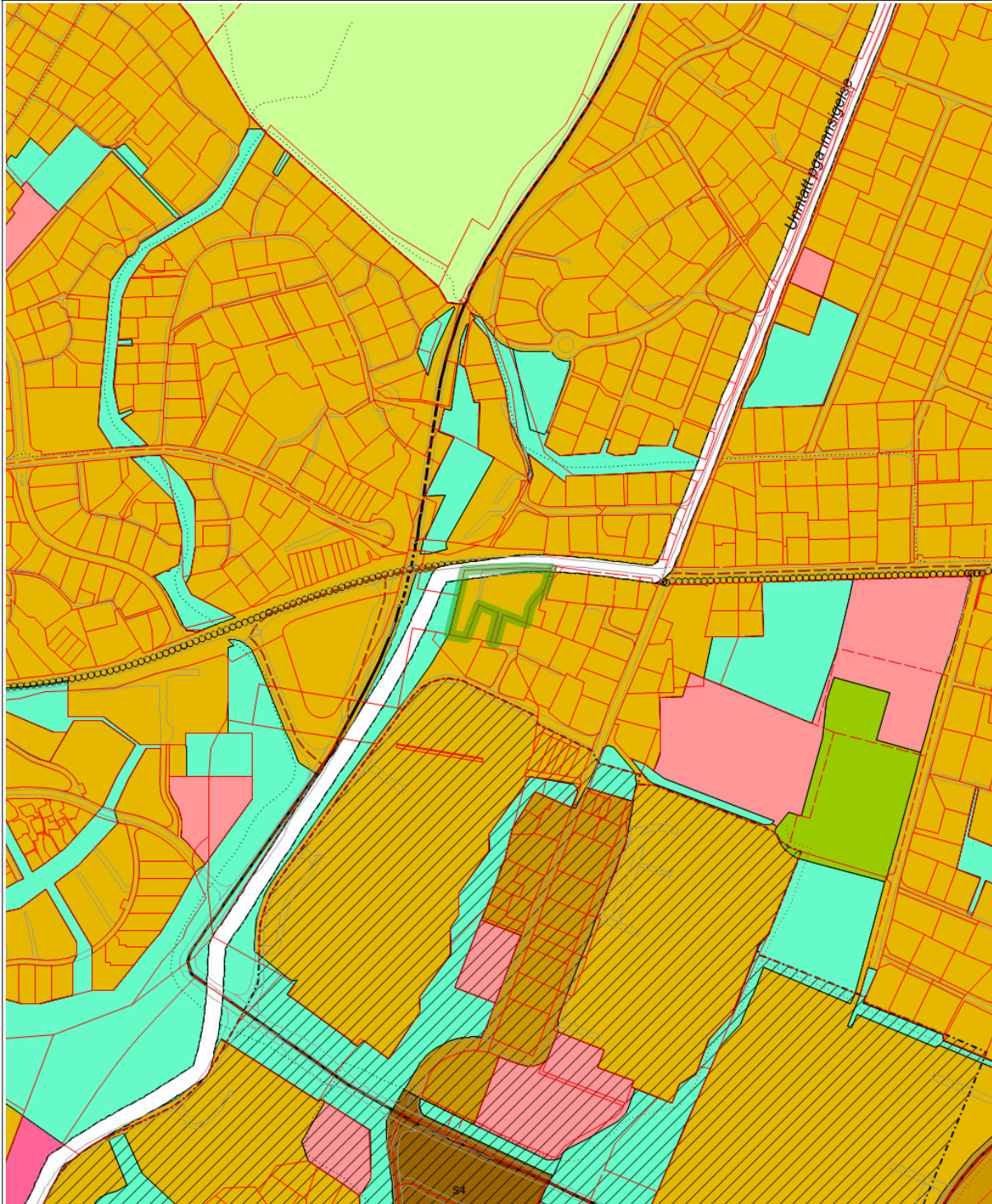




 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 60	Fnr: 0		Snr: 19
	Adresse:	Ringvåvegen 58 7080 HEIMDAL				
	Annen info:					



 Trondheim	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 19	
	Adresse:	Ringvålvegen 58 7080 HEIMDAL				
	Annen info:					





Område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser – ny sluttbehandling

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 08.10.2025
Dato for godkjenning av Bystyret : 30.03.2022
Dato oppdatering etter Bystyrets vedtak : 04.04.2022
Dato for vedtak om endring av reguleringsplan: 19.10.2025

Byplansjefens anm. 10.01.2022: Bestemmelser er tilføyd iht. bystyrets forrige behandling av planforslaget den 29.04.2020.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Rambøll Norge AS, datert 23.11.2018, senest endret 30.06.2025.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for forretning og boliger i tilknytning til endestasjon for metrobuss på Lund.

Følgende formål reguleres i reguleringsplanen:

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B)

Bolig/forretning (BKB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (o_SKV)

Fortau (SF)

Torg (ST)

Gang- og sykkelveg (o_SGS1-3)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1)

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Parkeringsplasser (SPP)

Kjeller (f_SPH)

Hensynssoner

Frisikt (H140)

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)

Bestemmelsesområder

Midlertidig bygg- og anleggsområde #

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**§ 3.1 Universell utforming**

Offentlige trafikkanlegg inkludert vertikale gangforbindelser som ramper, trapper og heiser som forbinder offentlige trafikkanlegg skal utformes med tilgjengelighet for alle med vekt på fremkommelighet og orienterbarhet. I opparbeidet uteanlegg skal det ved nyplanting brukes planter som er allergivennlige.

§ 3.2 Tekniske planer

Teknisk plan for renovasjon, vann- og avløp og offentlige samferdselsanlegg innenfor byggefeltet skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

§ 3.4 Støy

Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for planen, og anbefalte støygrenseverdier som angitt i retningslinje T-1442/2021, tabell 2, skal gjelde med følgende presiseringer:

Boliger:

Det tillates at støynivå utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål på nye boliger overskrider $L_{den} > 55$ dB fra veitrafikk under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- a. For boenheter med støynivå $L_{den} > 55$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- b. For boenheter med støynivå $L_{den} > 60$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål må hver boenhet ha minst ett soverom med åpningsbart vindu/balkongdør mot stille side.
- c. Det tillates ikke boenheter med $L_{den} > 65$ dB utenfor vindu i rom med støyfølsomt bruksformål.
- d. Det tillates avvik fra krav om minst ett oppholdsrom/soverom mot stille side i punkt a) og b) for inntil 3 boenheter. Tilgang til luftemulighet med tilfredsstillende støynivå må sikres gjennom tiltak (dempet fasade).

Uteoppholdsareal

Alle uteoppholdsareal som skal medregnes skal ha støynivå $L_{den} \leq 55$ dB. Støyskjerming av uteoppholdsareal innenfor BKB vil skjermes med henholdsvis tett rekkverk, samt landskap/voll der det er naturlig.

Bygge- og anleggsstøy:

Ved forventede overskridelser av støygrensene for bygge- og anleggsstøy i T-1442/2021 skal det utarbeides prognoser som viser støysituasjonen. Dersom prognosene viser overskridelser av støygrensene, skal det sikres avbøtende tiltak for å redusere støynivå og bedre forholdene for berørt støyfølsom bebyggelse med tilliggende uteoppholdsareal.

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak innenfor planområdet.

§ 3.5 Bygge- og 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, universell utforming, renhold, og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

§ 3.6 Renovasjon

Renovasjon skal løses på egen grunn. Boligene skal ha nedgravd avfallsløsning, enten nedgravde containere eller mobilt avfallssug. Næringsavfall skal løses innendørs.

§ 3.7 Parkering

Innenfor formål BKB, SPP og f_SPH tillates følgende:

Maks 25 parkeringsplasser for bolig - dekningsgrad på 0,7 parkeringsplasser per 100m²

BRA. Maksimalt 2 parkeringsplasser per 100 m² forretningsareal.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per bolig.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**§ 4.1 Bolig/forretning**

Det tillates minimum 25 boenheter og maksimum 46 boenheter.

Maksimum kotehøyder er angitt på plankartet.

Maksimum kotehøyde for sokkeletasje er C+159,9.

Maksimum tillatt bruksareal er 6500 m² BRA.

Det tillates maks 2000 m² BRA for forretning. Dette skal ligge i sokkeletasje.

Innenfor BKB skal det etableres publikumsrettede funksjoner med henvendelse mot og innganger fra Ringvålveien og den vestlige delen av Tunnelveien i første etasje, som skaper aktivitet og en bymessig situasjon på gateplan.

Fasadene i første etasje i dette området skal framstå åpne og utformes med stor andel glass i fasaden og med inngangsdører til publikumsrettet virksomhet for å oppnå god visuell kontakt med omgivelsene.

Materialbruk detaljer og fargebruk skal avstemmes slik at utbyggingen skaper et helhetlig uttrykk.

Det tillates etablert en trafo i området.

Uterom på tak skal etableres med småbarnslekeplass i fellesarealet mellom boligene.

§ 4.2 **Boligsammensetning**

Minimum 40% av leilighetene innenfor planområdet skal være tre-roms. Minimum 10% skal være fire-roms eller større. Minimum 20% av boligene innenfor planområdet skal være to-roms. Det tillates ikke ettroms boenheter innenfor planområdet.

§ 4.3 **Adkomstforhold**

Planområdet skal ha adkomst som vist med pil på plankartet.

§ 5 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 5.1 **Kjøreveg (o_SKV)**

Området o_SKV reguleres til offentlig kjøreareal.

§ 5.2 **Fortau (SF)**

Området skal benyttes til fortau.

§ 5.3 **Torg (ST)**

Området skal benyttes til torg.

Torget skal opparbeides med fast dekke, beplantes, belyses og ha sitteplasser.

Torget skal ha enkel orienterbarhet og god fremkommelighet.

Det skal tilrettelegges for minst 1 sykkelparkeringsplass per 100 m² BRA for forretning.

Det tillates nødvendig tilbringertjeneste innenfor området.

Det tillates ikke parkering på torget.

§ 5.4 **Gang- og sykkelveg (o_SGS)**

Området skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

§ 5.5 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT)**

Arealet skal være offentlig og kan blant annet benyttes til følgende formål: belysning, vegteknisk infrastruktur, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støyskjermer, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger.

§ 5.6 **Annen veggrunn – grønnsstruktur (SVG)**

Området skal brukes til annen veggrunn – grønnsstruktur og tilsås og beplantes.

§ 5.7 **Parkeringsplasser (SPP)**

Området skal brukes til parkeringsplasser.

Det skal etableres punkt for henting/bringing innenfor SPP.

§ 5.8 **Kjeller (f_SPH) (under grunnen)**

Innenfor området tillates parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til antallsbestemmelser i § 3.7.

Innenfor området tillates boder og rom for tekniske anlegg.

§ 5.9 **Hensynssone; midlertidig bygge- og anleggsområde #1**

Areal merket med bestemmelsesområde #1 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

§ 6 **VILKÅR FOR GJENNOMFØRING**

§ 6.1 **Krav til bygge- og anleggsfasen**

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før tillatelse til tiltak kan gis.

§ 6.2 **Krav til geoteknisk prosjektering**

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging i byggeperioden.

I forbindelse med bygging av fortau langs Ringvålvegen gjelder følgende:

- Før detaljprosjektering av overbygning under fortau må fundamenteringen av alle byggene på sørsiden av Ringvålvegen kartlegges nærmere.
- Det må gjøres prøvetaking for å kontrollere omfang av torv, og supplerende grunnundersøkelser som grunnlag for detaljprosjektering.

§ 7 **REKKEFØLGESKRAV**

- § 7.2 Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.
- § 7.3 Uteområder for boligene skal være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan før boliger kan tas i bruk. Dersom boligareal ferdigstilles mot slutten av vekstsesong kan nødvendige sesongavhengige arbeider ferdigstilles i løpet av førstkommende vekstsesong.
- § 7.4 Torget skal være ferdig opparbeidet før arealer avsatt til forretning kan tas i bruk.
- § 7.5 Områdene avsatt til midlertidig anleggsområde skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter anleggsarbeidet er avsluttet.
- § 7.6 Støyskjermingstiltak skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen innenfor planområdet kan tas i bruk.
- § 7.7 Avfallsløsning skal være etablert før bolig eller forretning kan tas i bruk.

Vedtak:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av område mellom Tunellvegen og Ringvålvegen, gnr/bnr 177/657 m.fl. som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll Norge AS senest datert 2.2.2022 med bestemmelser senest datert 10.1.2022 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest 2.2.2022, med følgende endring:

Reguleringsbestemmelse § 7.1 strykes.

Som følge av dette strykes også første avsnitt i reguleringsbestemmelse § 3.2.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Signatur



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

R 102d

Arkivsak:07/3928

Ringvålvegen 54 og 58 Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 28. 03.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 01. 09.2008
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 16. 09.2008
Dato for Bystyrets vedtak	: 04.12.2008

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Voll Arkitekter AS og sist revidert 27. 03. 08

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bygeområde - boliger
- Offentlige trafikkområder – annen veggrunn
- Fellesområder – felles avkjørsel med parkering
 - gang- og sykkelvei
- grøntareal

§ 3 BYGGEOMRÅDE BOLIGER

3.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven §93, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet.

Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, adkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteoppholdsareal og lekeområder samt beplantning, herunder redegjøre for vegetasjon som skal bevares/fjernes, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

3.2 Støyskjermingstiltak

Støyskjermer skal oppføres og fasader skal støyisoleres iht. til anbefalinger i vedlagt rapport utarbeidet av Cowi datert 26.08.08 og med støykart datert 10.09.08. Støyskjermer skal utformes med materialer som sikrer at hoveddeler av skjermen fremstår som transparent.

3.2 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Balkonger tillates kraget ut over byggegrensen med en avstand på inntil 2 meter fra fasadeliv.

Innenfor boligområdets fellesområder tillates ikke oppført gjerder eller andre konstruksjoner som hindrer passasje.

Utenfor byggegrensen tillates oppført utvendige konstruksjoner som avfallsbod, felles redskapshus og trappehus med en størrelse på inntil 15 m².

3.3 Høyde, takform og utnyttelse

Innenfor felt B1 og B2 tillates oppført boligbebyggelse med gesimshøyde på 7 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå og mønehøyde 9 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA 35 % for B 1.1 , 46 % for B 1. 2 og 45 % for B2.

3.4 Universell utforming

50 % av boenhetene skal ha trinnfri adkomst og en planløsning der primære rom som entre, bad/WC, ett soverom, kjøkken og oppholdsrom er plassert i første etasje og utformet etter prinsippene om universell utforming. Utvendig boder skal ved disse enhetene være tilgjengelig for bevegelses- og orienteringshemmede.

3.5 Utforming felt B1

Innenfor området tillates oppført rekkehusbebyggelse. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

Rekkehusene skal utformes på en slik måte at store monotone flater brytes opp. Fasade på rekkehuset i øst for å hindre at bygget blir for fremtredende. Sammenhengende fasadebredde uten oppdeling skal ikke overstige 15 meter.

Innenfor feltets fellesarealer skal minimum 150 m² samlet areal opparbeides til felles lekeareal for mindre barn med tilhørende møteplass for beboerne. Minimum 150 m² samlet areal skal opparbeides med sikte på lek og uteaktiviteter for større barn. Innenfor dette området tillates en enkel opparbeidelse.

Parkeringsarealet ved felt B1 skal i hovedsak legges i parkeringskjeller.

Inntil 20 % av parkeringsarealet tillates som overflateparkering. All overflateparkering skal foregå på opparbeidede parkeringsfelt.

3.6 Utforming felt B2

Innenfor felt B2 tillates ikke oppført leiligheter med ensidig belysning fra nord og eller øst.

Innenfor feltet skal det opparbeides et felles lekeareal med en samlet størrelse på minimum 100 m².

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDE

Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelveger skal opparbeides som vist på plankartet

6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles adkomst, F1

Felles avkjørsel, adkomst og gangareal skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet. Veien skal dimensjoneres for nød- og nyttekjøring. Det tillates bygd parkeringskjeller under F1.

6.2 Felles gang- og sykkelsti, F2

Gang- sykkelvei er felles for boligområdene B1 og B2 og skal i tillegg kunne benyttes til nød- og nyttekjøring.

6.3 Felles grøntareal

Mellom offentlig vei og byggeområde for boliger skal det opparbeides et felles grøntareal med en minimum bredde på to meter. Grøntarealet skal ha funksjon som et visuelt skille mellom boligområde og offentlig vei og skal beplantes med sammenhengende buskvegetasjon av robust og slitesterk karakter. Vegetasjonen skal kunne tåle kombinert bruk som snøopplag.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Felles adkomst og grøntareal mot offentlig veg

Felles adkomstvei F1, F2 og grøntareal mot offentlig vei FG1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1.

Felles grøntareal mot offentlig vei FG2 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B2.

7.2 Fortau langs Ringvålvegen

Før det gis ferdigattest for boliger innenfor felt B1 og B2 skal tilfredstillende skolevei langs Ringvålvegen være dokumentert.

7.3 Felles lek og grøntareal

Fellesarealene skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest for boligbebyggelsen.

Bystyrets vedtak av 04.12.08 er som følger:

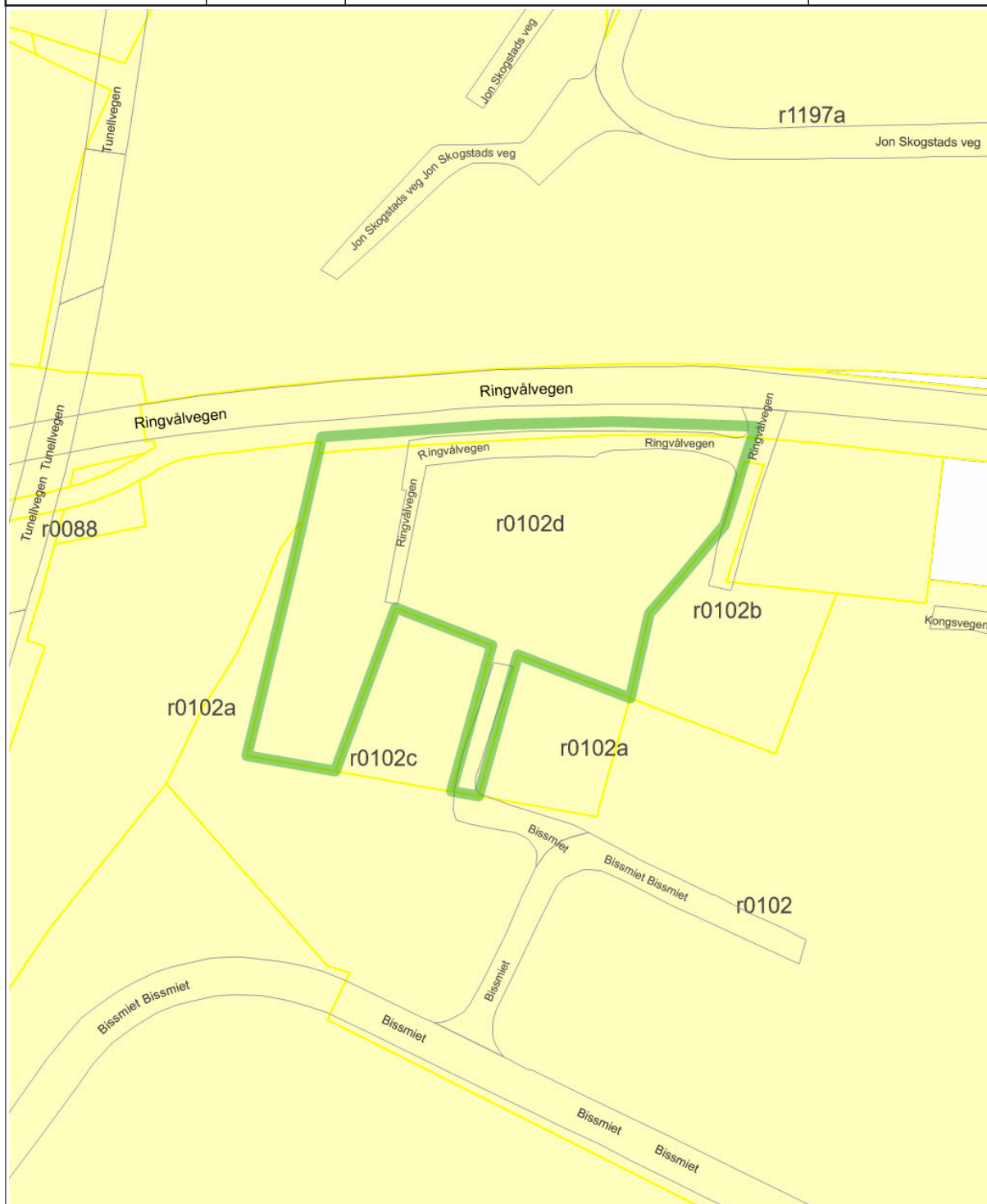
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Ringvålvegen 54 og 58.

Planen er vist i målestokk 1:1000 merket Voll arkitekter, datert 28.03.07 sist endret 01.09.08.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27 – 2 nr. 1.

 Trondheim	PlanOversikt					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 177	Bnr: 60	Fnr: 0	Snr: 19	
	Adresse:	Ringvålvegen 58 7080 HEIMDAL				
	Annen info:					





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ringvålvegen 58
7080 HEIMDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Kvalvik

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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