

The image shows a bright, modern living room. A large window with white frames and light-colored curtains looks out onto a brick building and a tiled roof. In the foreground, a white sectional sofa is adorned with several pillows, including one with a floral pattern. A round wooden coffee table sits in front of the sofa, holding a vase of white flowers and a small orange container. A beige throw blanket is draped over the left side of the sofa. The floor is covered with a light-colored rug. The overall atmosphere is warm and inviting.

aktiv.

Heimdalsvegen 9A, 7080 HEIMDAL

**Nydelig 3-roms fra 2022 |
Endebeliggenhet | Sentrumsnær |
Heis, vestvendt balkong og p-plass
| TGO på alle punkt**



Daglig leder | Eiendomsmegler

Marius Kvalvik

Mobil 463 00 046

E-post marius.kvalvik@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 570 000,-
Omkostn.: Kr 115 600,-
Total ink omk.: Kr 4 685 600,-
Felleskostn.: Kr 3 319,- pr. mnd.
Selger: Even Jordet
Kristine Skjølset Ustad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 78/83 kvm
Tomtstr.: 6762 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 198, bnr. 42
Gnr. 198, bnr. 42
Snr. 85
Oppdragsnr.: 1710250132

Velkommen til Heimdalsvegen 9A!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Marius Kvalvik har gleden av å presentere Heimdalsvegen 9A - en moderne 3-roms leilighet fra 2022 med sentrumsnær plassering. Leiligheten ligger i andre etasje og har både heisadkomst og egen balkong. Standarden er god med fjernvarme, balansert ventilasjon og TGO på alle punkt. Leiligheten har en romslig og gjennomgående planløsning med stue og åpen kjøkkenløsning, to soverom, et helfliset bad og et separat toalettrom.

Verdt å merke seg:

- Strøken leilighet fra 2022 med endebeliggenhet
- Lokalisert midt i sentrum av Heimdal
- P-plass i oppvarmet kjeller
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- Fjernvarme og varmtvann inkl. i fellesutgiftene
- Oppgradert, stilfullt kjøkken
- Kjellerbod på 5 kvm
- Heisadkoms



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Planskisse	44
Tilstandsrapport	45
Energiattest	60
Husordensregler	61
Vedtekter	63
Årsregnskap	72
Byggetegning	80
Seksjonering	81
Ferdigattest	93
Reguleringsforhold	96
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 5 m² - Kjellerbod

2. etasje:

BRA-i: 78 m² - Entré, 2 soverom, toalett, bad, stue, kjøkken og bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje:

11 m² - Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller blir påvist og målt/avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6762 m²

Tomtebeskrivelse

Nabolaget er rolig og barnevennlig, samtidig som alle hverdagsfasiliteter ligger lett tilgjengelig. Togstasjonen nås på få minutter, og det er butikker og skoler for alle trinn i nærheten. Fellestomten er pent opparbeidet, og på et tun mellom bygningene er det plenarealer, asfalterte internveier, stemningsfull utebelysning, lekeplass og hyggelige sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Heimdal i Trondheim kommune. Beliggenheten er utpreget rolig og barnevennlig, samtidig som det er

gangavstand til Heimdal sentrum og alt man trenger i hverdagen. Både Rema 1000 og Coop Extra nås på få minutter til fots. For ytterligere servicetilbud er det kort til Tiller hvor man finner et rikt utvalg butikker og forretninger, både i og rundt City Syd.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av eneboliger, småhus og lavblokker.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra leiligheten er det ca. 9 og 12 minutters gange til henholdsvis Åsheim barneskole og Åsheim ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Heimdal, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kattemskogen og Breidablikk er de nærmeste barnehagene. Fra leiligheten er det kort gangavstand til Åsheim idrettsplass, to treningssentre og idrettsfasiliteter ved Stabbursmoen skole. Videre er det kun en kort sykkel tur til både Kolstad Arena og Husebyhallen med svømmebasseng.

Leiligheten har ellers kort vei til flotte tur- og friluftsområder, og Saupstad skisenter ligger ca. 6 min unna med bil - ved inngangen til Bymarka. Her er det lysløypenett som strekker seg til Granåsen skisenter og til øvrige deler av marka. Hestsjøen ligger noen km fra leiligheten og er et populært badested med badebrygge, stupetårn, grillplass og sittegrupper.

Offentlig kommunikasjon

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss og tog. Nærmeste holdeplass er Heimdal stasjon, som ligger ca. 6 min unna. Herfra tar toget deg til Trondheim S på 15 min og til Trondheim Lufthavn på 50. I tillegg til tog går det totalt 12 ulike busslinjer fra Heimdal stasjon.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Rune Normannseth

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Rune Normannseth opplyser om følgende byggemåte:

Lavblokk/ leilighet er oppført med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et elementdekk. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Byttet ut baderomsmøbel på hovedbad.

2.1 - Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Nei

2.2 - Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg for el-bil i parkeringskjeller. Oppført av sameie, ikke eget initiativ.

Innhold

ENTRÉ

Leiligheten ligger i 2. etasje, med adkomst via felles oppgang med både heis og trapper.

Vel inne ønskes du velkommen til en innbydende og gjennomført entré på 9 kvm. Her møtes du av lune veggfarger som skaper en behagelig atmosfære fra første steg inn i leiligheten. Det lekre trestavsgulvet gir et elegant uttrykk, mens dimbare downlights i himlingen sørger for stemningsfull belysning til alle anledninger. Praktisk skyvedørsgarderobe med speil og stilren, svart innramming gir både god oppbevaringsplass og et moderne uttrykk. Her finner du også porttelefon for ekstra trygghet, samt plass til en sittebenk som gjør det enkelt å ta av og på sko.

Entreen fungerer som et naturlig knutepunkt med adkomst til begge soverommene, baderommet, det separate toalettrommet, en praktisk bod på 2,5 kvm, samt den åpne stue- og kjøkkenløsningen. Dette er en entré som både ønsker deg velkommen og gir et smakfullt førsteinntrykk av leiligheten!

STUE OG KJØKKEN

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og innbydende løsning som utgjør et romslig allrom på ca. 35 kvm. De store vinduene på endeveggen slipper inn rikelig med dagslys, som fremhever de lyse overflatene og den lune beigetonen på veggene. Gulvet er belagt med gylden trestavsparkett, og doble takskinner gir fleksible muligheter for gardinoppheng og personlig preg. Her er det god plass til både sofagruppe og tv-/mediastasjon, og spiseplassen ved kjøkkenet innbyr til hyggelige måltider med familie og venner.

Kjøkkenet har et moderne og stilrent uttrykk med svarte, glatte fronter og en lys benkeplate med stein-look. Løsningen gir rikelig med benkeplass og oppbevaringsmuligheter, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp. I tillegg finner du ventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning for en praktisk og funksjonell hverdag.

Fra allrommet er det direkte utgang til en overbygd balkong på ca. 11 kvm - et hyggelig uterom med plass til sittegruppe, hvor du kan nyte en kopp kaffe i frisk luft eller slappe av med en god bok.

BAD OG TOALETTRUM

Badet er på 5 kvm og fremstår som både moderne og delikat. Her er det lagt hvite fliser på veggene og grå fliser på gulvet, som sammen gir et tidløst og innbydende uttrykk. Gulvvarme sørger for ekstra komfort året rundt. Innredningen har skuffefronter med lekker tre-look, en heldekkende servant og et stort speilskap med belysning plassert på toppen. Downlights i himlingen gir rommet et behagelig og stilrent lysbilde.

Videre finner du vegghengt toalett, mekanisk avtrekk, praktisk stikkontakt ved vasken, samt opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er utstyrt med innfellbare glassdører, som gir fleksibel plassutnyttelse og et rent, moderne preg. Dette er et bad som kombinerer funksjonalitet og stil på en svært tiltalende måte.

Leiligheten har også et separat toalettrom på 2 kvm, innredet med de samme stilrene materialene som baderommet - hvite fliser på veggene og grå fliser på gulvet. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, frittstående servant og et speil med integrert belysning som gir både funksjon og et moderne uttrykk. Downlights i taket sørger for behagelig og god belysning. Dette er et praktisk og lekkert toalettrom som gir et helhetlig og gjennomført inntrykk i boligen.

SOVEROM OG GARDEROBE

Hovedsoverommet er på hele 12,5 kvm og har samme elegante enstavs gulv som resten av leiligheten. Veggene er malt i en behagelig grønnfarge som gir rommet en rolig og avslappende atmosfære. Det store vinduet som strekker seg helt ned til gulvet, slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig følelse. Langs hele den ene kortveggen finner du garderobeskap som er malt i samme farge som veggene, noe som gir et helhetlig og harmonisk uttrykk, samtidig som det gir rikelig med oppbevaringsplass.

Det andre soverommet er på 8 kvm og har et lyst og trivelig preg. Her er det lagt trestavs gulv, og de lyse veggflatene gir rommet en åpen og innbydende følelse. Også her er det vindu helt ned til gulv, som sørger for godt med dagslys. Rommet har en stor skyvedørgarderobe med speilfronter og svart innramming, som både gir god lagringsplass og tilfører et moderne og stilrent uttrykk.

Leiligheten har også en praktisk innvendig bod på 2,5 kvm, som gir deg ekstra oppbevaringsplass til det du måtte ønske å ha lett tilgjengelig i hverdagen.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale via sameiet.

Parkering

Det medfølger én p-plass i lukket garasjeanlegg. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92804705

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens

bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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.

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.

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.

VANNBÅREN VARME

Sameiet sender faktura på forbruk en gang i året etter avregning blir foretatt. Akontobeløp betales inn via fellesutgiftene hver måned. Ved oppgjør vil det bli innhentet et ákontobeløp som vil stå på selgers reskonto til avregning foretas. I tillegg til forbruksákonto holdes det av eierskiftegebyr til ISTA. Eierskiftegebyret ligger inn i faktura fra ISTA til sameiet og faktureres ikke beboer særskilt.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 570 000

Kommunale avgifter

Kr 11 136

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Årsbeløp for kommunale avgifter er beregnet med utgangspunkt i faktura for april som var på kr. 928. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Formuesverdi primær

Kr 966 937 for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 867 746 for 2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

78/11477

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Felles bygningsforsikring
- Elektroniske fellesavtaler
- Vaktmester- og renholdstjenester
- Løpende vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Akonto energi

Felleskostnadene fordeles som følger:

- P-plass: Kr 188
- Akonto energi: Kr 705
- Kommunikasjonspakke: Kr 364
- Felleskostnader lik fordeling: Kr 32
- Felleskostnader brøkfordelt: Kr 2 030

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 319

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 7 673 pr. 31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heimdal Amfi

Organisasjonsnummer

930256617

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Heimdal Amfi. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 14.10.2022. Sameiet består av 142 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 198 bnr. 42 i Trondheim kommune. 3 næringsseksjoner i sokkel består av lokaler for utleie og 1 næringsseksjon er parkering.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2023 var som følger:

- Årsresultat: Kr 308 207
- Egenkapital: Kr 927 486
- Disponible midler: Kr 927 486
- Årets endring i disponible midler: Kr 308 207

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

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtekter og straffebestemmelser angående dyrehold. Eier er også ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre sameiets eiendom. Hunder skal ikke luftes på sameiets fellesområder. Evt ekskrementer ryddes opp umiddelbart. Dyret skal ikke være til ulempe for andre i sameiet. Se også husordensreglene.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 198, bruksnummer 42, seksjonsnummer 85 i Trondheim kommune. Gårdsnummer 198, bruksnummer 42, seksjonsnummer 146 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

09.04.1970 - Dokumentnr: 4700 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2021 - Dokumentnr: 767579 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2021 - Dokumentnr: 767603 - Opsjonsavtale

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42

Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA

14.10.2022 - Dokumentnr: 1160614 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 85

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/11477

26.01.2024 - Dokumentnr: 1026041 - Reseksjonering

Snr: 85

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 78/11477

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal / Endring av tilleggsdel

RETTIGHETER

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune

Org.nr: 942 110 464

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune

Rettet etter tingl. §18

10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune
Rettet etter tingl. §18
10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215713 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42 Snr:146
Bestemmelse om tilgang og adkomstrett til sykkelparkering

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen den 29.01.2024

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan hovedsakelig til boligbebyggelse:

PlanID: r1065

Plannavn: Sør for Ringvålvegen, Heimdal. Et område øst og nord for elva Søra i
Leinstrand

Vedtaksdato: 02.03.1959

Formål: Boligbebyggelse

PlanID: r20180019

Plannavn: Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2A, 2B, 4 og 4B

Vedtaksdato: 28.02.2019

Formål: Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse for bolig, fra eneboliger til leilighetsbygg med tilhørende næringsdel. I planarbeidet har det vært viktig å bevare Heimdals småbyidentitet og ravinedalens viktige funksjon som grøntområde, naturområde og for biologisk mangfold har.. Videre har bevaring av Heimdal politistasjon som antikvarisk verdi vært viktig planarbeidet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees i salgsoppgaven.

Eiendommen er underlagt en nyere reguleringsplan som også omfatter enkelte tilgrensende eiendommer. Området er regulert til bolig og kombinert bolig/forretning/kontor. Per i dag er det ikke igangsatt eller varslet bygging på noen av nabotomtene, men det er kjent at det på et senere tidspunkt kan bli aktuelt med utbygging i henhold til gjeldende reguleringsplan. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med reguleringsplanen og eventuelle fremtidige utviklingsmuligheter for

området.

For mer informasjon om reguleringsplanen og fremtidige utbyggingsmuligheter, ta kontakt med Trondheim kommune eller konferer med megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter.

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. Sameiet har vedtatt at korttidsutleie på mer enn 60 døgn i året ikke er tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

BUDGIVNING UTENFOR FORBRUKERFORHOLD

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 570 000 (Prisantydning)

Omkostninger

114 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

115 600 (Omkostninger totalt)

126 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 685 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 600

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 100, oppgjørshonorar kr 5 990 og visninger kr 1 990 pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.05.2025

















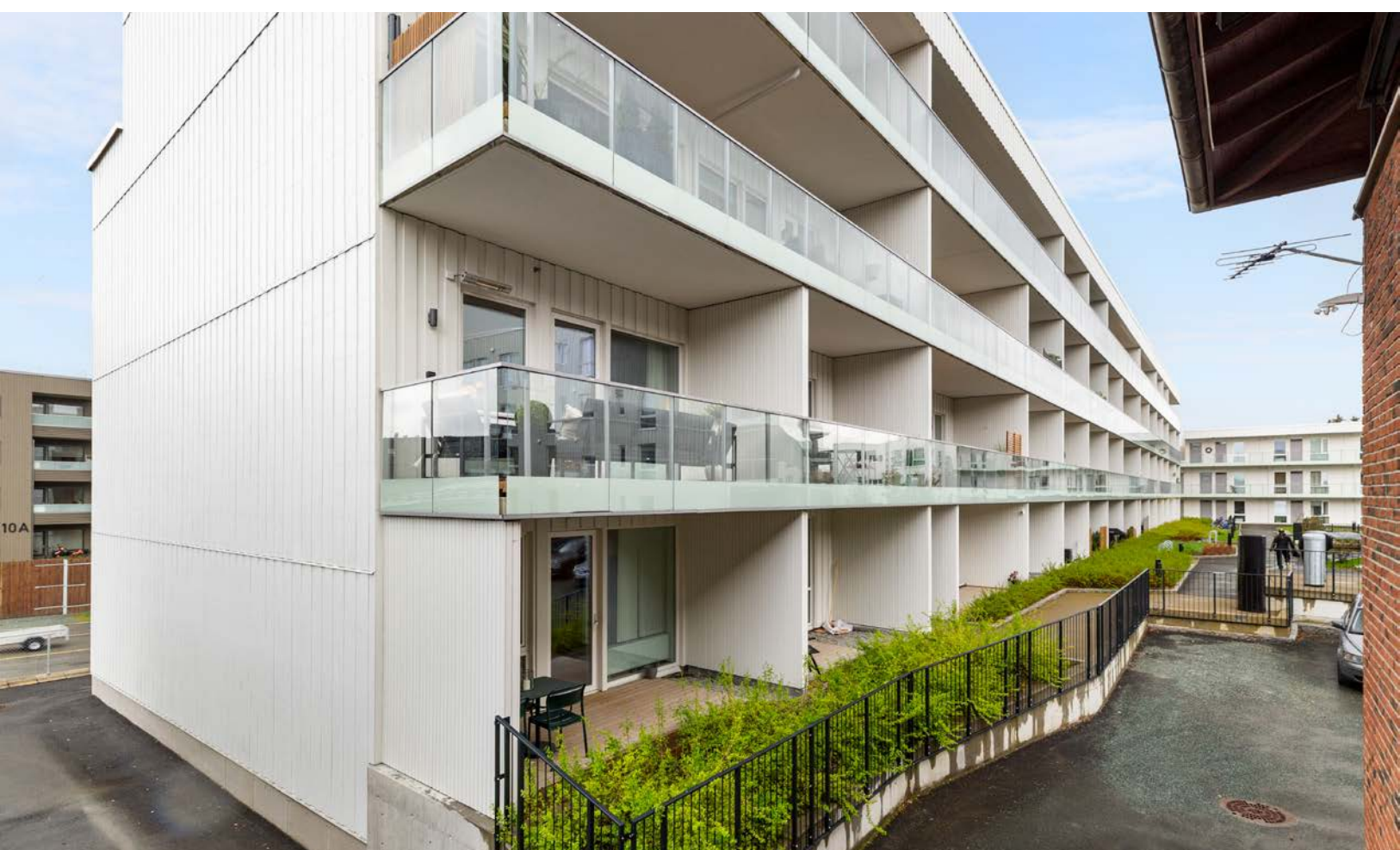












Vedlegg

Nabolagsprofil

Heimdalsvegen 9A - Nabolaget Heimdalsstasjon/Heimdalsvegen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Heimdalsstasjon Linje F6, R60, R70	4 min 0.3 km
Heimdalsstasjon Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min 12.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	15 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	11 min 1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 3.1 km
Cissi Klein videregående skole	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

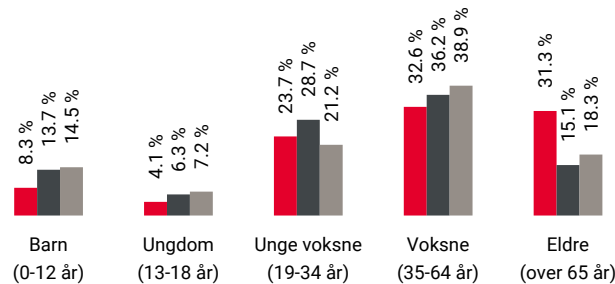
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdalsstasjon/Heimdalsvegen	730	414
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.3 km
Prima Holding Trondheim	8 min
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Heimdalsstasjon PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Heimdalsstasjon	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 85/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 80/100



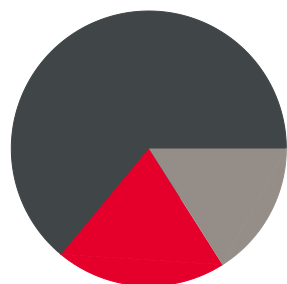
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Tiller videregående	9 min	🚶
Aktivitetshall, sandvolleyball	0.7 km	
⚽ Stabbursmoen skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	0.7 km	
🚴 EasyFit Heimdal	4 min	🚶
🚴 Feel24 Heimdal	5 min	🚶

Boligmasse



20% enebolig
64% blokk
16% annet

Varer/Tjenester



Tillertorget

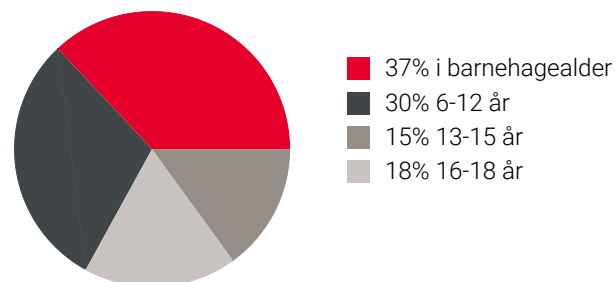
22 min



Boots apotek Heimdal

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



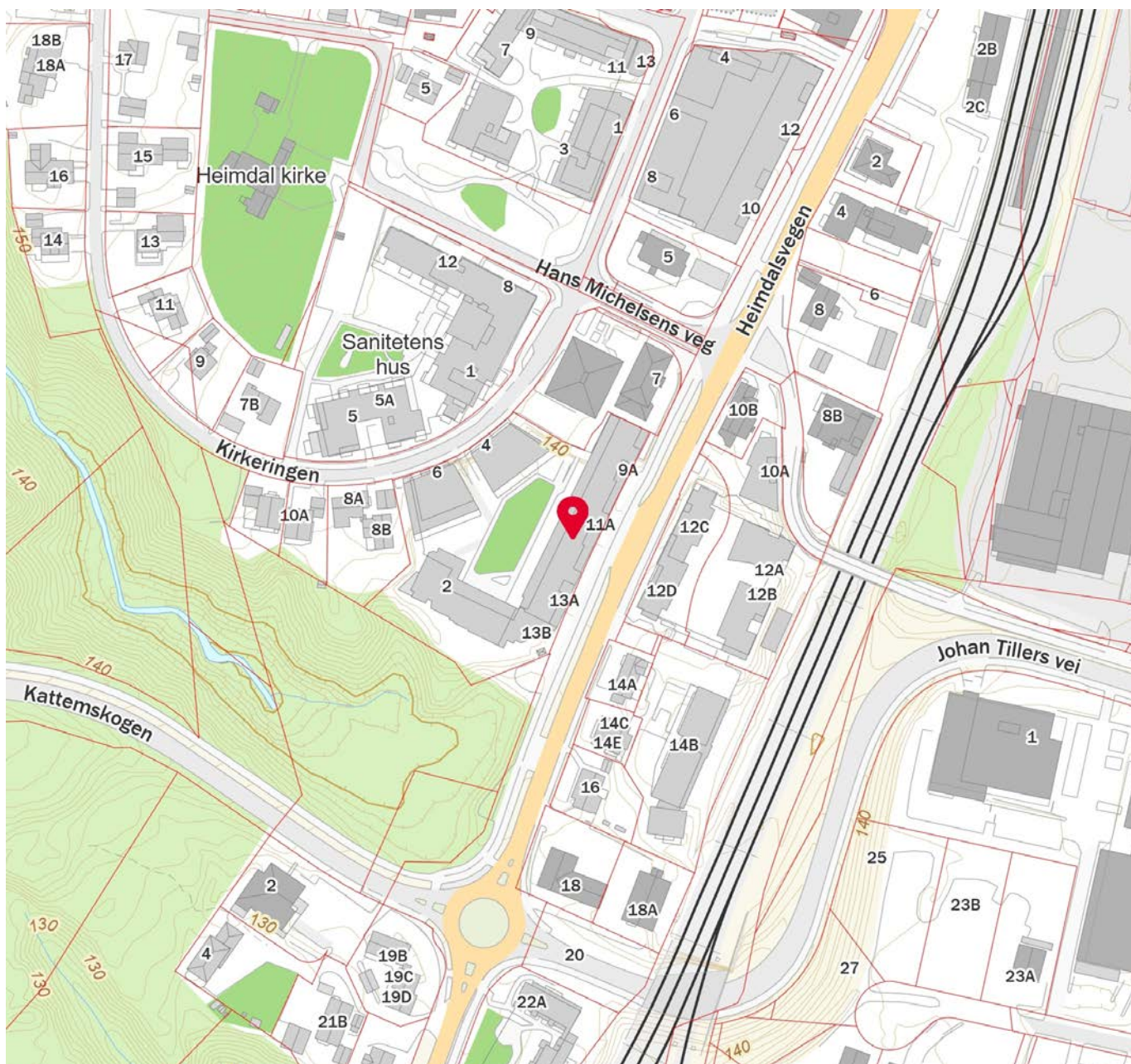
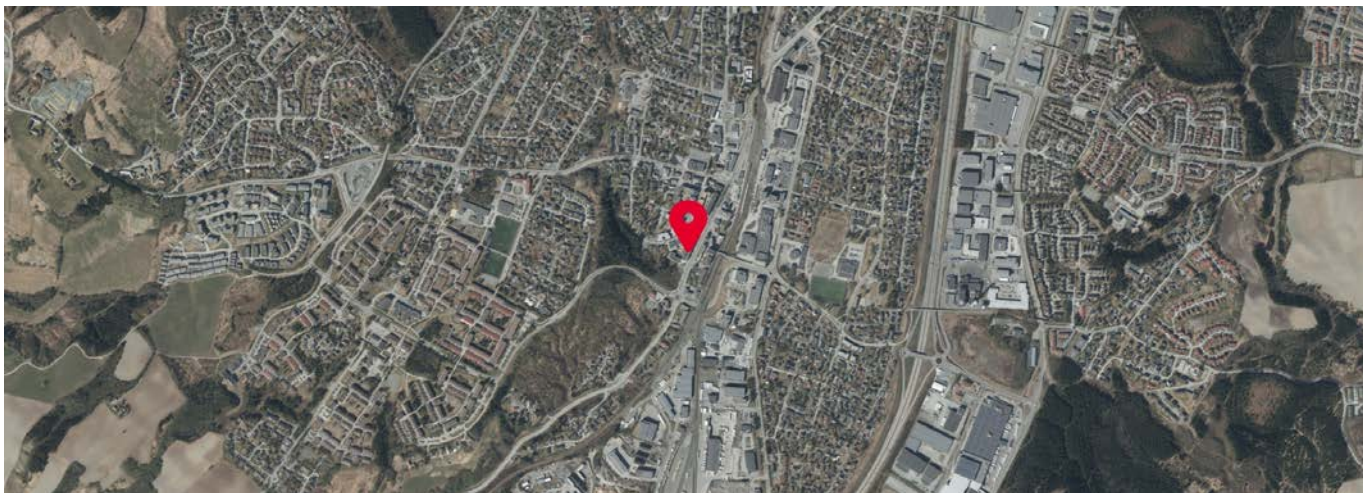
0%

50%

Heimdal stasjon/Heimdalsvegen
Trondheim
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250132	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Skjølset Ustad	Even Jordet
Gateadresse	
Heimdalsvegen 9A	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7080
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710250132

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ut baderomsmøbel på hovedbad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ladeanlegg for el-bil i parkeringskjeller. Oppført av sameie, ikke eget initiativ.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1710250132

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1710250132

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Skjølset Ustad	237cb7918c86fbd9729d12d 3b9ceceea7ddbc605	13.05.2025 17:03:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

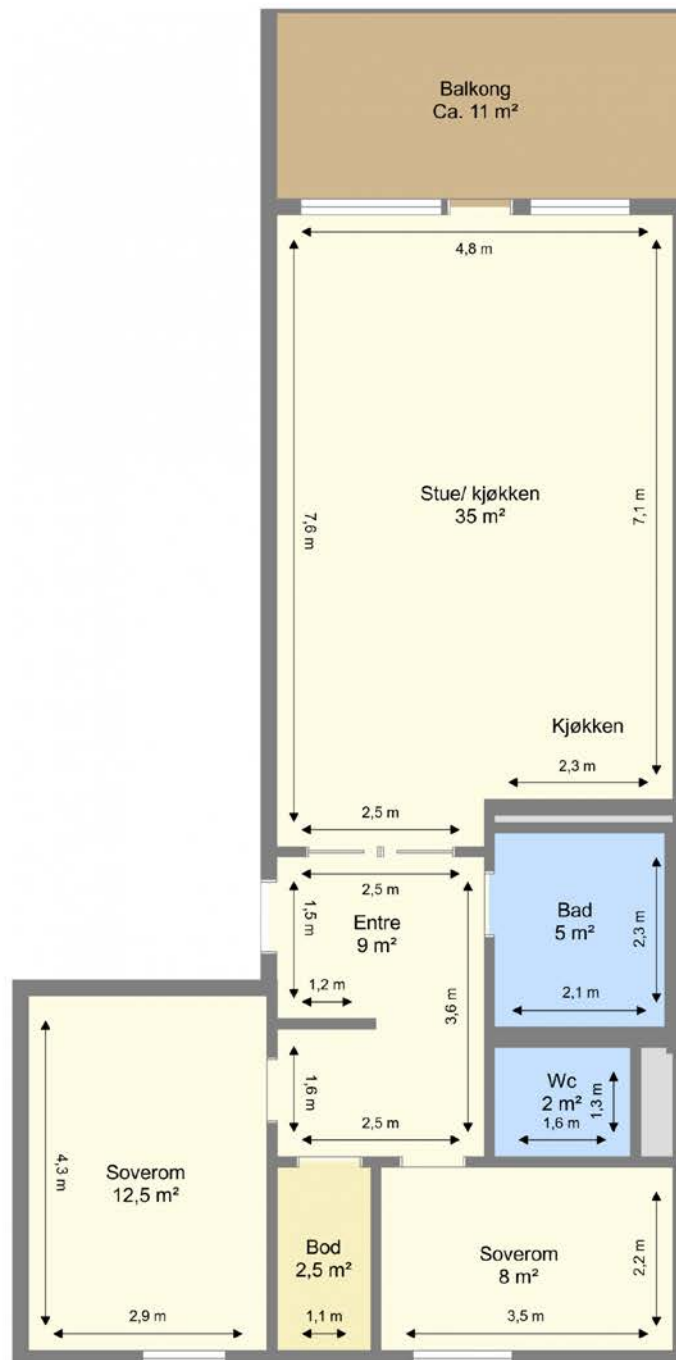
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Jordet	8d0870d8d64b484a25dea2 9f5d430a78ee548157	13.05.2025 17:06:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710250132

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

Heimdalsvegen 9A, Snr 85

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.

Heimdalsvegen 9 A 7080 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 78 m²

BRA-i: 78 m²



Samlet vurdering

TG-0

16

TG-1

0

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31124>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.5.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Even Jordet
Navn: Kristine Skjølset Ustad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Tømrermester

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Heimdalsvegen 9 A, 7080 Heimdal

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	198	Bruksnr:	42	Festenr:
Seksjonsnr:	85	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2023					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: : Lavblokk/ leilighet er oppført med grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med trepanel. Taket er tilnærmet flatt, trolig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et elementdekk. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	78	78	0	0	11
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	83	78	5	0	11

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. Etasje	78	78	0	0	11
Totalt m²	78	78	0	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. Etasje	78	75	3	Entre, 2 soverom, toalett, bad, stue, kjøkken.	Bod.
Totalt m²	78	75	3		

Bygning: Kjellerbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller blir påvist og målt/ avrundet til ca. 5 m² og medtatt som BRA-E.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-0	
Balkong oppført i betong/ terrassebord med utgang fra stue. Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-0	
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
------	-------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekket fungerte etter en enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	
Ingen tegn på skader. Lekkasjevann blir synliggjort mellom wc og vegg ved en eventuell lekkasje. Videre er det etablert waterguard på rommet som stenger vannet ved lekkasje.	
TG-0	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Avløpsanlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
TG-0	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Anlegget fungerte etter enkel test av dette på stedet. Stoppekran er plassert i rørskapet og fungerte som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
El-anlegget er fra byggeåret og dokumentasjon fra utførende elektriker er framlagt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder og framlagt dokumentasjon.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-0	
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.	

6.11 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterskifte.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.	
Ventilasjonsaggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Det anbefales minimum ett filterskifte pr år.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-0	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-0	
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.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	
Sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon ligger på lukket system(Apex). Badet er også bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.13 Rom under terreng

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

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.16 Trapp

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

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

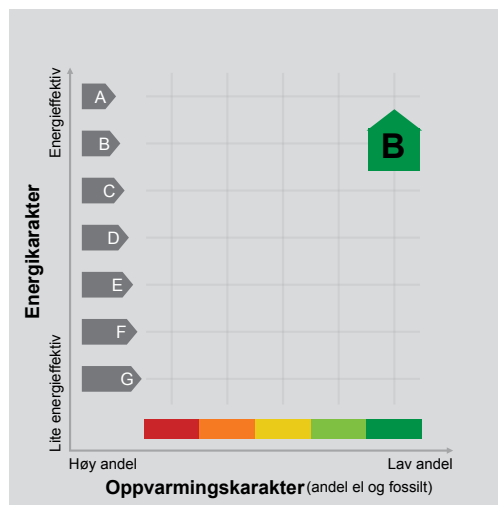
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Heimdalsvegen 9A
Postnummer	7080
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	198
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	85
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300814910
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-120105
Dato	14.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HEIMDAL AMFI

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte den 21.09.2023

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken **23.00-07.00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Kull grill er ikke tillatt.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, herunder alle overflater som er en del av felles bygningsmasse, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, utendørs nøkkel boks eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitt plass i parkeringskjeller.

5. Dyrehold

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtekter og straffebestemmelser angående dyrehold. Eier er også ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre sammeiets eiendom. Hunder skal ikke luftes på sammeiets fellesområder. Evt ekskrementer ryddes opp umiddelbart. Dyret skal ikke være til ulempe for andre i sameiet.

Vedtekter

for

Sameiet Heimdal Amfi

org. nr. 930 256 617

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert av ekstraordinært årsmøte 25.04.2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heimdal Amfi. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 14.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 142 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 198 bnr. 42 i Trondheim kommune. 3 næringsseksjoner i sokkel består av lokaler for utleie og 1 næringsseksjon er parkering.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i parkeringskjeller.

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig

(2) Næringsseksjoner for utleie har rett til skilting på fellesarealer, på egen seksjon og anviser selv plassering og utforming. Næringsseksjoner for utleie har også full råderett over egne åpningstider

Næringsseksjonene har ikke rett til å etablere faste installasjoner som vil være til hinder for øvrige brukeres anvendelse av området.

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

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

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

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

(7) Eier av næringsseksjon har rett til skilting på byggets fasade for sin virksomhet. Drift og vedlikehold vedrørende dette dekkes av den næringsseksjonen det gjelder.

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

Snr. 146 (næringsseksjon parkering) er organisert som et eget parkeringssameie med 111 ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere i Sameiet Heimdal Amfi. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

Alle seksjonseiere i Sameiet Heimdal Amfi har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 146 (næringsseksjonen for parkering)

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler med like stor del per plass, og i henhold til det antall som disponeres.

Rettigheter og plikter framgår av parkeringssameiets egne vedtekter.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og avregning fjernvarme/varmt tappevann som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire styremedlemmer. Styremedlemmer velges primært blant seksjonseiere som bor i sameiet. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder spesielle regler i oppstartsfasen i hht. pkt. 11.1.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet:

Sameiet skal bygges ut i flere trinn, og det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til hele prosjektet er ferdigstilt. Disse vedtektsbestemmelsene kan ikke endres uten selger/utbyggers samtykke.

1. Hele eiendommen blir seksjonert før innflytting av første byggetrinn.
Selger/utbygger Bissmiet AS, sitter med hjemmelen til ubygde og usolgte seksjoner, og har stemmerett i henhold til antall seksjoner de eier.
Selger/utbygger har rett til å sitte i styret i sameiet frem til eiendommen er ferdig utviklet.
2. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra selger/utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt fra overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte bygninger og områder, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene etter en forholdsmessig brøk. Det skal ikke betales felleskostnader for ubebygde seksjoner.
3. Selger/utbygger har ansvar for utvikling og utforming av de enkelte felt frem til de er overtatt av sameiet. Inntil hele sameiet er ferdig bygd har selger/utbygger rett til å ta alle nødvendige beslutninger som direkte gjelder ubebygde felt/områder. Sameiet besluttende organer kan ikke fatte beslutninger som berører selger/utbyggers interesser i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet.
4. Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av selger/utbygger. Eventuelle utgifter til ferdig utbygde felt frem til sameiet er ferdigstilt kan betales av selger/utbygger og viderefaktureres da sameiet.
5. Selger/utbygger er økonomisk ansvarlig for kostnader relatert til usolgte enheter fra ferdigstilling herunder felleskostnader og evt. andre økonomiske forpliktelser i sameiet.

Sameiet Heimdal Amfi - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
Felleskostnader driftsdel		1 568 309	60 432	1 819 300
Inntekter garasjer		171 631	6 658	216 300
Tillegg elektroniske fellesavtaler		416 123	15 466	477 120
Andre tillegg	1	74 296	2 755	0
Andre driftsinntekter	2	965 110	603 378	1 450 000
Sum driftsinntekter		3 195 469	688 689	3 962 720
Driftskostnader				
Personalkostnader	3	-40 890	0	0
Styrehonorar	4	-290 000	0	-100 000
Forretningsførerhonorar		-234 750	-19 563	-187 800
Honorar administrative tjenester		-3 215	0	0
Eksterne honorar	5	-11 996	0	-14 000
Kontingent/felleskostnader	6	-49 950	0	-216 600
Drifts- og serviceavtaler	7	-269 459	-34 919	-420 000
Vaktmestertjenester		-229 500	0	-120 000
Renholdstjenester		-134 584	0	-150 000
Løpende vedlikehold	8	-149 918	-544	-120 000
Periodisk vedlikehold	9	-648 708	0	0
Elektroniske fellesavtaler		-371 798	-9 520	-477 120
Forsikring		-284 935	0	-507 500
Energi, felles		-99 506	0	-150 000
Andre driftsutgifter	10	-119 400	-5 505	-50 000
Sum driftskostnader		-2 938 608	-70 051	-2 513 020
DRIFTSRESULTAT		256 860	618 638	1 449 700
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter		51 346	642	0
Netto finansposter		51 346	642	0
Resultat før skattekostnad		308 207	619 280	1 449 700
Ordinært resultat etter skatt		308 207	619 280	1 449 700
i RS RESULTAT	11, 14	308 207	619 280	1 449 700
Disponering av totalresultat:		308 207	619 280	1 449 700
Overført til annen egenkapital		308 207	619 280	0

Org.nr: 930 256 617 - 1273

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Heimdal Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	6 900	119 282
Forskuttete kostnader MBU	12	1 007 160	0
Periodiserte kostnader	12	440 215	30 705
Andre fordringer	12	2 568	0
Mellomregning Klare Finans	12	31 014	387
Opptjente renter	12	51 346	624
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	479 529	557 204
Sum omløpsmidler		2 018 733	708 202
SUM EIENDELER		2 018 733	708 202

Org.nr: 930 256 617 - 1273

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Heimdal Amfi - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	927 486	619 280
Sum egenkapital		927 486	619 280
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	54 565
Forskudd kunder		56 024	0
Forskuttede inntekter MBU		786 159	30 493
P³ Injpte kostnader		248 732	0
Annen kortsiktig gjeld		332	3 865
Sum kortsiktig gjeld		1 091 247	88 923
Sum gjeld		1 091 247	88 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 018 733	708 202

Sted: _____, dato: _____

Ellen Sofie Bartvik
Leder

Arne Rokseth
Styremedlem

Solveig Br³ ten
Styremedlem

Renee Wai Ying Fung
Styremedlem

Amt Helge Nilsen
Styremedlem

Org.nr: 930 256 617 - 1273

Dokumentet er elektronisk signert

Note 0 - REGNSKAPS PRINSIPP

Regnskapet 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 belopp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomføres. 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 TILLEGGSINNEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	74 296	2 755
Sum andre tillegg	74 296	2 755

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	954 434	603 378
Salg av nøkler, plass, adgang, etc.	9 576	0
Viderefakturerings	1 100	0
Sum andre inntekter	965 110	603 378

Viderefakturerings gjelder portpener.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	40 890	0
Sum personalkostnader	40 890	0

Samlet antall ³ rsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inng³tt noen pensjonsordning.

Note 4 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	290 000	0

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	6 824	0
Fakturerte tjenester	5 172	0
Sum eksterne honorarer	11 996	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder konsulenttjenester fra Rambøll Norge AS for bruksendring av styreverum.

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	49 950	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	49 950	0

Boligselskapet er underlagt Parkeringssameiet Heimdal Amfi og betaler driftskostnader til de.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	19 018
Avtale om vaktmestertjenester	0	5 394
Avtale om vintervedlikehold	0	6 094
Avtale om renholdstjenester	0	3 056
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	105 199	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanit ³ rtjenester	107 678	0
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 475	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	48 108	1 357
Sum drifts- og serviceavtaler	269 459	34 919

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), renhold og tilleggsavtaler med TOBB fjrt p³ egne kontoer.

Note 8 - LøPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	85 861	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	4 319	0
Reparasjon og vedlikehold VVS -anlegg	26 679	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	15 935	0
Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	16 266	0
Reparasjon og vedlikehold annet	859	0
Sum vedlikehold	149 918	544

P³ grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall vN³ re spesifisert.

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	648 708	0
Sum periodisk vedlikehold	648 708	0

Periodisk vedlikehold gjelder montasje av adgangskontroll, innendørs mobildekning samt programmering av energim³ lere og montering av signalforsterkere.

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Verktøy, driftsmateriell, inventar	45 561	5 261
Kontorrekvisita, trykksaker	1 516	160
Generalforsamling/ ³ rsmøte	5 719	0
Kurskostnader	20 185	0
Bankgebyrer	833	0
Andre gebyrer	32 850	84
Tilskudd bomiljø	1 056	0
Andre kostnader	11 680	0
Sum andre driftsutgifter	119 400	5 505

Andre gebyrer gjelder hovedsaklig avregning BBL Finans, Endring av foretaksnavn og gebyr for unndig uttrykning.

Note 11 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	619 280	0
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	308 207	619 280
i rets endring i disponible midler	308 207	619 280
Disponible midler i periodens slutt	927 486	619 280
Disponible og n ³ merk. midler justert for langsiktige avsetninger	927 486	619 280

Note 12 - UTEST; ENDE FORDRINGER

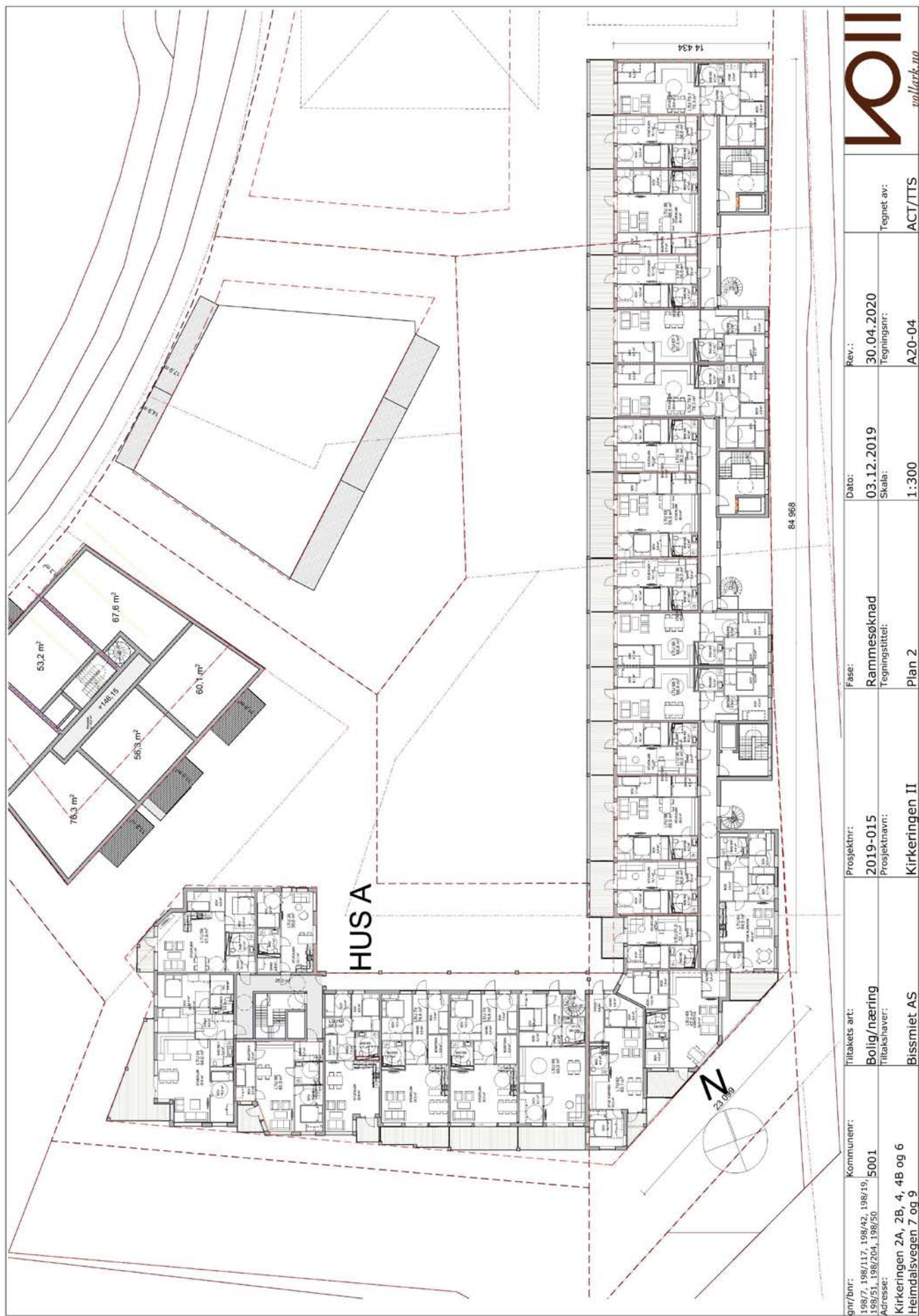
Utest³ ende fordringer er gjennomg³ tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 13 - BANKINNSKUDD OG ðREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	479 529	557 204
Sum bankinnskudd	479 529	557 204

Note 14 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	619 280	0
Annen egenkapital 01.01	619 280	0
; rets resultat	308 207	619 280
Annen egenkapital 31.12	927 486	619 280
SUM EGENKAPITAL 31.12	927 486	619 280



gnr/bnr: 198/7, 198/117, 198/42, 198/19, 198/51, 198/204, 198/50	Kommunen: 5001	Tiltakets art: Bolig/næring	Prosjektnr.: 2019-015	Fase: Rammesøknad	Dato: 03.12.2019	Rev.: 30.04.2020	
Adresse: Kirkeringen 2A, 2B, 4, 4B og 6 Heimdalsvegen 7 og 9		Tiltakshaver: Bissmiet AS	Prosjektnavn: Kirkeringen II	Tegningstittel: Plan 2	Skala: 1:300	Tegnet av: ACT/TTS	

vollark.no

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613664641
Vedlegg: Ja

irent av tinglysing

isjonsnr Navn Adresse
0464 TRONDHEIM KOMMUNE Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

irent(er) av forretning

elsdato/Orgnr Navn Bruksenhe Adresse
00403 BISSMIET AS c/o Heimdal Bolig AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

ikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr
198 42

seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
198	42	0	1	67 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	2	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	3	28 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	4	46 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	5	46 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	6	46 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	7	37 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	8	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	9	94 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	10	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	11	39 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	12	63 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	13	69 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	14	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	15	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	16	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	17	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	18	94 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	19	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei

2022 08:57

Side 1 av 5



Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/1-22

 Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
198	42	0	20	39 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	21	63 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	22	69 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	23	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	24	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	25	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	26	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	27	94 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	28	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	29	39 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	30	69 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	31	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	32	74 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	33	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	34	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	35	64 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	36	64 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	37	66 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	38	32 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	39	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	40	45 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	41	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	42	68 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	43	64 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	44	66 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	45	32 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	46	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	47	58 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	48	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	49	68 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	50	108 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	51	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	52	58 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/9-22

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal	bygning	Eksklusivt uteareal
198	42	0	53	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	54	68 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	55	180 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	56	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	57	52 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	58	68 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	59	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	60	45 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	61	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	62	79 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	63	68 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	64	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	65	58 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	66	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	67	79 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	68	68 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	69	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	70	58 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	71	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	72	79 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	73	90 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	74	96 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	75	61 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	76	67 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	77	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	78	45 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	79	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	80	78 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	81	67 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	82	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	83	58 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	84	36 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei
198	42	0	85	78 / 11477	Boligseksjon	Ja		Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/9-22

Side 3 av 5

2022 08:57

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
198	42	0	86	67 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	87	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	88	58 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	89	121 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	90	52 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	91	96 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	92	103 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	93	40 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	94	37 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	95	54 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	96	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	97	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	98	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	99	44 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	100	40 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	101	37 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	102	54 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	103	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	104	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	105	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	106	51 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	107	40 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	108	37 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	109	54 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	110	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	111	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	112	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	113	51 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	114	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	115	54 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	116	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	117	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	118	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
3/9-22

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
198	42	0	119	56 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	120	48 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	121	53 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	122	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	123	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	124	63 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	125	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	126	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	127	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	128	53 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	129	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	130	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	131	63 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	132	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	133	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	134	60 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	135	53 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	136	55 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	137	36 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	138	63 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	139	65 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	140	61 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	141	132 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	142	124 / 11477	Boligseksjon	Ja	Nei
198	42	0	143	55 / 11477	Næringsseksjon	Nei	Nei
198	42	0	144	39 / 11477	Næringsseksjon	Nei	Nei
198	42	0	145	49 / 11477	Næringsseksjon	Nei	Ja
198	42	0	146	2988 / 11477	Næringsseksjon	Nei	Nei

g til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Rett kopi kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
8/9-22

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Eiendomsmegling AS	976 232 909	post@hem.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 5778 Torgarden	7437	Trondheim	996 34 170

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	198	42	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
994000403	Bissmiet AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13	B	69	B	25	B	60	B	37	B	66	B
2	B	60	B	14	B	74	B	26	B	60	B	38	B	32	B
3	B	28	B	15	B	74	B	27	B	94	B	39	B	36	B
4	B	46	B	16	B	60	B	28	B	61	B	40	B	45	B
5	B	46	B	17	B	60	B	29	B	39	B	41	B	36	B
6	B	46	B	18	B	94	B	30	B	69	B	42	B	68	B
7	B	37	B	19	B	61	B	31	B	74	B	43	B	64	B
8	B	60	B	20	B	39	B	32	B	74	B	44	B	66	B
9	B	94	B	21	B	63	B	33	B	60	B	45	B	32	B
10	B	61	B	22	B	69	B	34	B	60	B	46	B	36	B
11	B	39	B	23	B	74	B	35	B	64	B	47	B	58	B
12	B	63	B	24	B	74	B	36	B	64	B	48	B	36	B
Sum teller		11477		Nevner =		11477									

Dato

Innsenderens underskrift

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
 - ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
 - ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

20.07.22

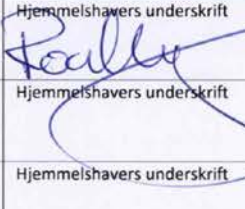
Innsenderens underskrift

Tonje Berge

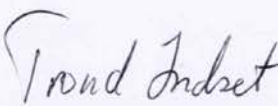
Tonje Berge
Eiendomsmegler

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato Tr.heim 20/2 22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Bissmiet AS orgnr 994000403 V/ Roar Munkhaugen iht fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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

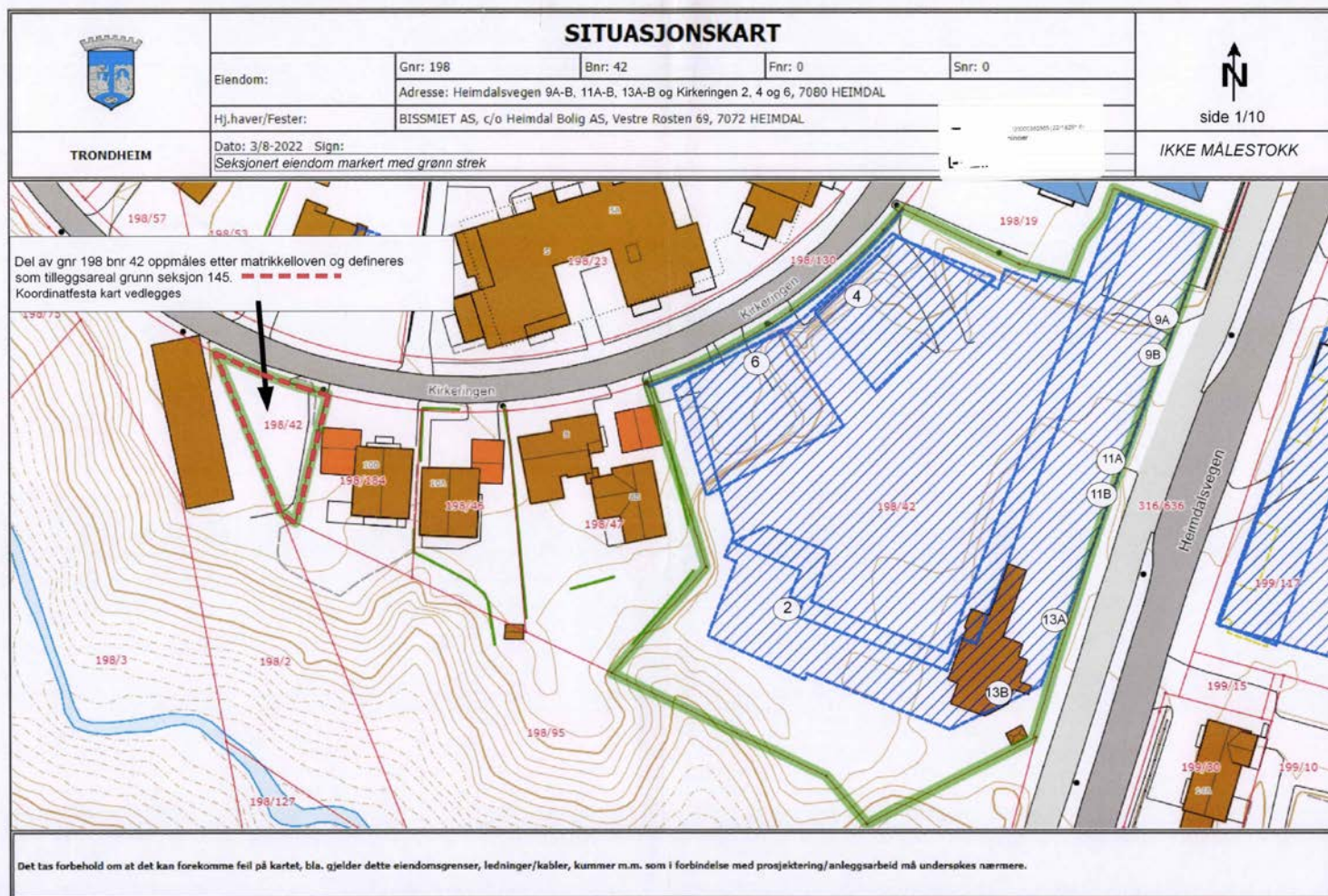
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 5001	Kommunens navn TRONDHEIM	Gårdsnr. 198	Bruksnr. 42	Festenr.
Dato 8/9-22	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim		

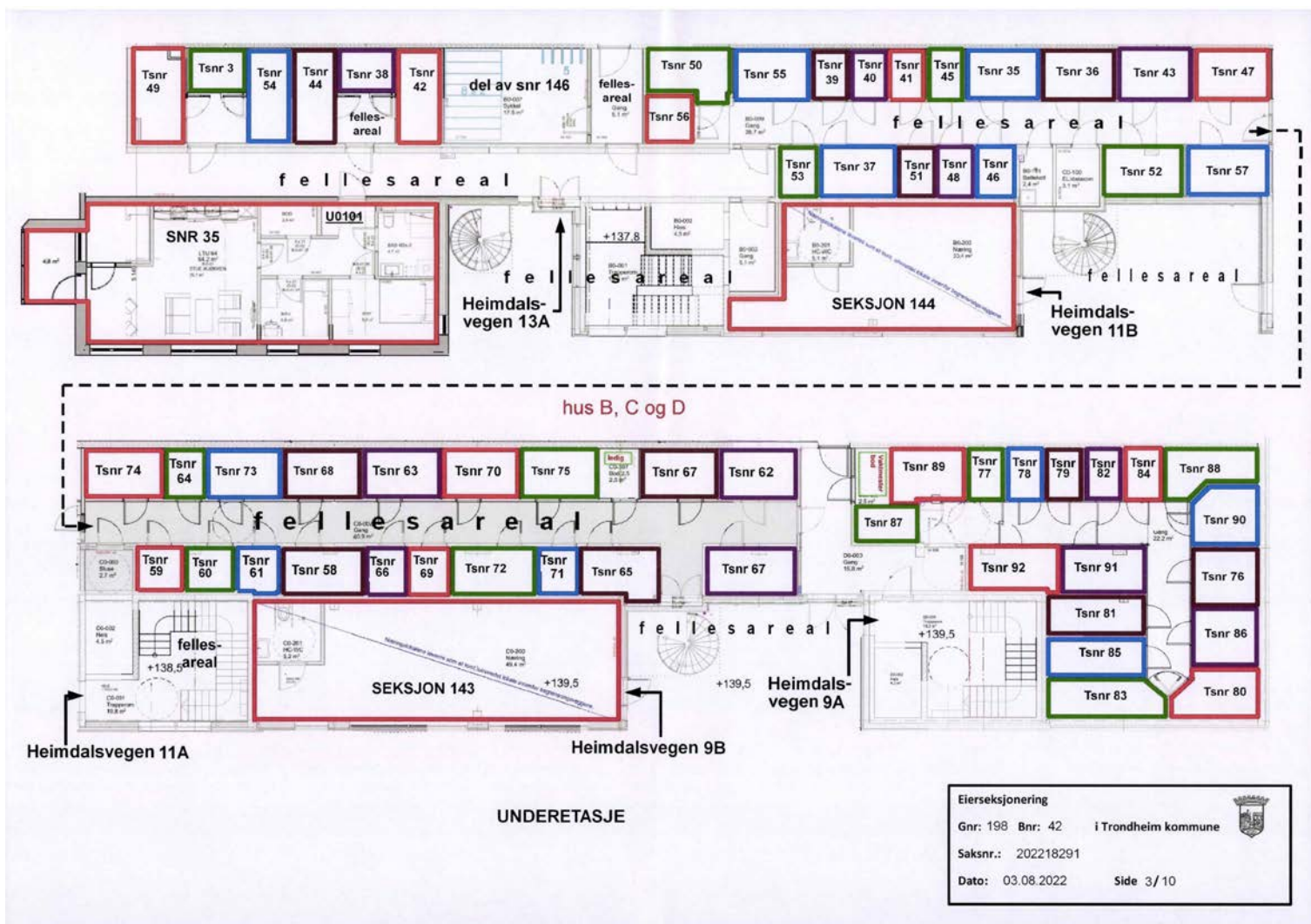
Dato	Innsenderens underskrift 
------	---

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																					
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																					
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
61	B	36	B	85	B	78	B	109	B	54	B	133	B	61	B	157					
62	B	79	B	86	B	67	B	110	B	36	B	134	B	60	B	158					
63	B	68	B	87	B	36	B	111	B	55	B	135	B	53	B	159					
64	B	36	B	88	B	58	B	112	B	65	B	136	B	55	B	160					
65	B	58	B	89	B	121	B	113	B	51	B	137	B	36	B	161					
66	B	36	B	90	B	52	B	114	B	61	B	138	B	63	B	162					
67	B	79	B	91	B	96	B	115	B	54	B	139	B	65	B	163					
68	B	68	B	92	B	103	B	116	B	36	B	140	B	61	B	164					
69	B	36	B	93	B	40	B	117	B	55	B	141	B	132	B	165					
70	B	58	B	94	B	37	B	118	B	65	B	142	B	124	B	166					
71	B	36	B	95	B	54	B	119	B	56	B	143	N	55		167					
72	B	79	B	96	B	36	B	120	B	48	B	144	N	39	-	168					
73	B	90	B	97	B	55	B	121	B	53	B	145	N	49	G	169					
74	B	96	B	98	B	65	B	122	B	55	B	146	N	2988	-	170					
75	B	61	B	99	B	44	B	123	B	36	B	147				171					
76	B	67	B	100	B	40	B	124	B	63	B	148				172					
77	B	36	B	101	B	37	B	125	B	65	B	149				173					
78	B	45	B	102	B	54	B	126	B	61	B	150				174					
79	B	36	B	103	B	36	B	127	B	60	B	151				175					
80	B	78	B	104	B	55	B	128	B	53	B	152				176					
81	B	67	B	105	B	65	B	129	B	55	B	153				177					
82	B	36	B	106	B	51	B	130	B	36	B	154				178					
83	B	58	B	107	B	40	B	131	B	63	B	155				179					
84	B	36	B	108	B	37	B	132	B	65	B	156				180					
Sum tellere		11 477				Nevner =		11 477													

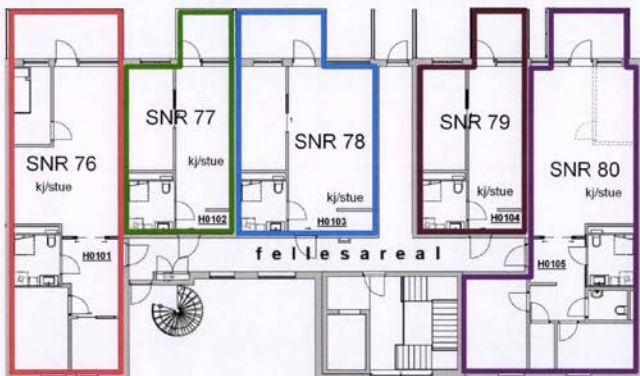
Dato	Innsenderens underskrift
20.07.22	Tonje Berge
	Tonje Berge Eiendomsmedler Heimdal Eiendomsmedling AS

TRONDHEIM KOMMUNE
 Enhet for kart og arkitektur
 7004 Trondheim

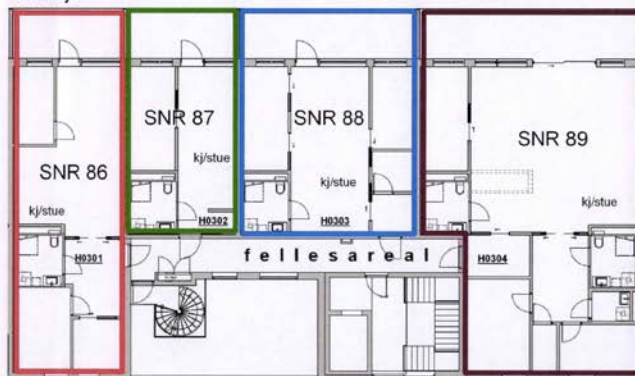




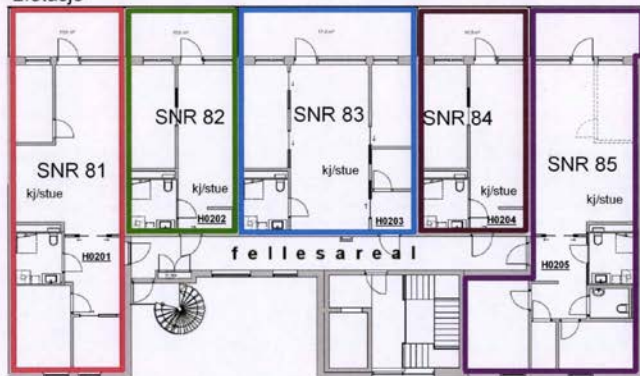
1.etasje



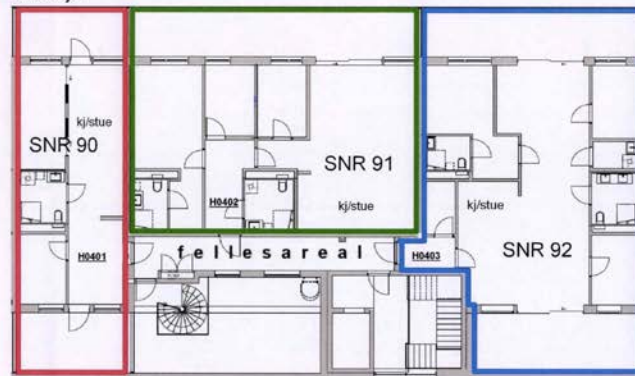
3.etasje



2.etasje



4.etasje



Bygningsnr 300814910
Heimdalsvegen 9A

hus D

Eierseksjonering

Gnr: 198 Bnr: 42 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202218291

Dato: 03.08.2022

Side 8/10





VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Frode Solbakken

Saksnummer
BYGG-20/81296
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
29.01.2024

Heimdalsvegen 9 -13 og Kirkeringen 2, ferdigattest for oppføring av to leilighetsbygg

Eiendom
(gnr/bnr/fnr/snr): 198/42/0/0, 198/42/0/0
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

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BISSMIET AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

Vi mottok søknaden 17.01.2024.

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 BYGG-20/81296-22.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

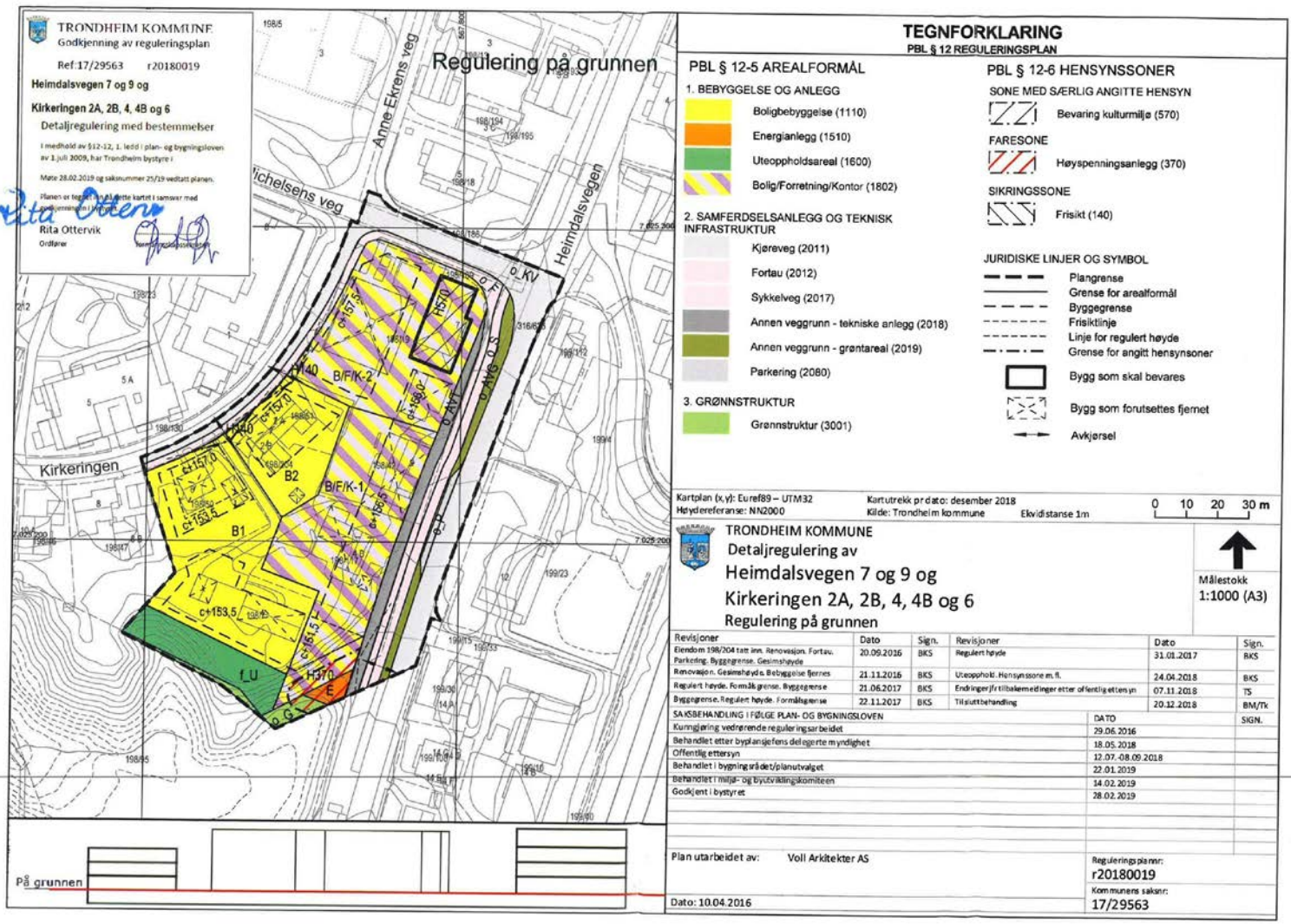
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

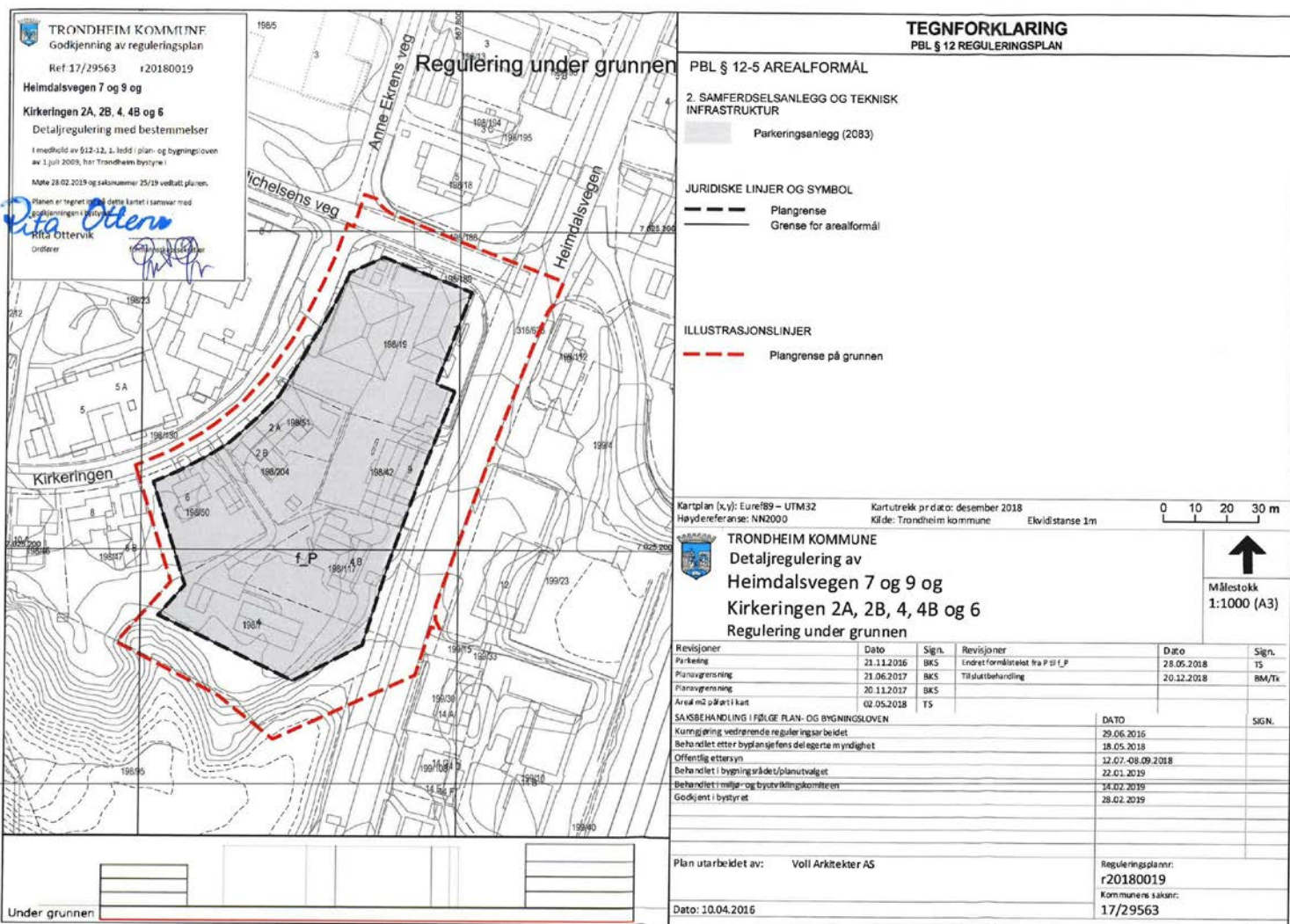
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.







Heimdalsvegen 7 og 9 og Kirkeringen 2, 2B, 4, 4B og 6, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 20.12.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 28.2.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll arkitekter, datert 10.4.2016, senest endret 20.12.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for økt utnyttelse for bolig, fra eneboliger til leilighetsbygg med tilhørende næringsdel. I planarbeidet har det vært viktig å bevare Heimdals småbyidentitet og ravinedalens viktige funksjon som grøntområde, naturområde og for biologisk mangfold har.. Videre har bevaring av Heimdal politistasjon som antikvarisk verdi vært viktig planarbeidet.

Området reguleres til:

– Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse	1110
– Bebyggelse og anlegg – Energianlegg	1510
– Bebyggelse og anlegg – Bolig/forretning/kontor	1802
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg	2011
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau	2012
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Sykkelveg	2017
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, teknisk	2018
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn, grøntareal	2019
– Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Parkering	2080
– Grønnstruktur – Grønnstruktur	3001

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Fellesbestemmelser

§ 3.1.1 Grad av utnytting

Det skal etableres minimum 9,5 boliger per dekar innenfor planområdet.

3.1.2 Leilighetsfordeling

Minimum 10 % av boligene innenfor planområdet skal være 4-roms, minimum 25 % av boligene innenfor planområdet skal være 3-roms, maksimum 35 % kan være 2-roms, og maksimum 15 % kan være 1-roms.

§ 3.1.2 Uteoppholdsareal

Det skal være minimum 50 m² uteareal pr. boenhet eller pr 100 m² BRA boligareal. Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med ved beregning av uteromskravet.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Innenfor felt B/F/K 1 og 2 tillates uterom på tak.

§ 3.1.3 Parkering

Det skal etableres minimum 0,8 og maksimum 1,0 parkeringsplass i parkeringskjeller pr. 70 m² BRA eller per boenhet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges og settes av for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Innenfor planområdet tillates det etablert 4 parkeringsplasser på bakkeplan, hvorav minst én parkeringsplass skal være tilpasset bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges for ladning av elbiler.

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet eller pr. 70 m² BRA bolig. Minimum 50 % av sykkelparkeringene skal etableres i kjeller. Resterende parkering for sykkel skal plasseres på bakkeplan ved hovedinngangen til næring og boligblokkene. Det skal også settes av plass for sykkelvogner og transportsykler i kjelleren.

Parkeringskjeller tillates bygget sammenhengende mellom bebyggelsen i feltene B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2.

§ 3.1.4 Fjernvarme

Nybygg skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3.1.5 Avfallsanlegg

Avfallsanlegg skal utformes i henhold til teknisk plan, godkjent av Trondheim kommune. Avfallsanlegget skal plasseres slik at avfallsbiler ved tømning av avfall har adkomst fra Kirkeringen. Innkast til nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

§ 3.2 Bebyggelse – bolig

§ 3.2.1 Grad av utnytting

Felt B1 tillates bebygd med inntil 4600 m² BRA.

Felt B2 tillates bebygd med inntil 1770 m² BRA.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 3.2.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyder som angitt på plankart.

Heishus kan ha maks høyde på 0,5 meter og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

§ 3.2.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor angitt byggegrense.

I felt B1 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense mot

Kirkeringen i nordvest og sørøst. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

I felt B2 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense. Denne kan ha støttmurer med maksimal høyde 1,0 meter over tilstøtende terreng.

§ 3.2.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Kirkeringen.

§ 3.3 Bebyggelse – bolig/forretning/kontor

§ 3.3.1 Grad av utnytting

Felt B/F/K 1 tillates bebygd med inntil 4120 m² BRA.

Felt B/F/K 2 tillates bebygd med inntil 4570 m² BRA.

Bygning markert som "bygg som skal bevares" på plankartet skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Arealer helt eller delvis under terreng og utendørs biloppstillingsplasser skal ikke regnes med i grad av utnytting.

§ 3.3.2 Høyde

Bebyggelse tillates oppført med maksimum høyde som angitt på plankart.

Toppetasjen (5.etasje) innenfor felt B/F/K/ skal være tilbaketrukket minimum 3 meter fra underliggende gesims mot Heimdalsvegen. Hver enkelt trapp- og heishus tillates med maksimal bredde 6,5 meter helt ut mot fasadeliv.

Heishus kan ha maks høyde på 0,5 meter over maks gesims og skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

I felt B/F/K 2 tillates heishus for tilgang til takterrasse, med maksimum høyde på 1,5 meter over takflate.

§ 3.3.3 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitt byggegrenser.

I felt B/F/K 1 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense mot vest.

I felt B/F/K 2 tillates det utkragede balkonger inntil 2,5 meter ut over byggegrense i vest. Balkonger tillates ikke kraget ut over fortau.

Nedkjøringsrampe til parkeringskjeller tillates utenfor byggegrense. Denne kan ha støttmurer med maksimal høyde en meter.

§ 3.3.4 Utforming

Svalganger tillates ikke mot Heimdalsvegen.

I sokkeletasje mot Heimdalsvegen (felt B/F/K-1) skal det etableres areal for kontor/forretning. Hver bruksenhet skal ha egen inngang. Maksimal avstand mellom innganger mot Heimdalsvegen skal være 25 meter. Gulvet i sokkeletasjen må ligge på ulike nivåer og være tilpasset kotehøyde på terreng på det aktuelle stedet. Hvert inngangsnivå skal være på nivå med terreng.

§ 3.3.5 Kulturminner

Bebyggelsen innenfor hensynssone H570 skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal bevares. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeuttrykk bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.

Bebyggelsen innenfor H570 tillates bygd sammen med en gangforbindelse mot nytt bygg i nordvest. Det innrammede elementet med strukturepuss i 1. etasje skal ikke berøres. Det skal være en åpen passasje på bakkeplan mellom bebyggelse som skal bevares og ny bebyggelse i nordvest som muliggjør tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.

§ 3.4 Renovasjon

Det skal etableres avfallsanlegg for bebyggelsen i felt B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2 innenfor felt B/F/K2 med adkomst for avfallsbiler fra Kirkeringen.

Boligene innenfor planens avgrensning (B1, B2, B/F/K1 og B/F/K2) skal tilknyttes mobilt avfallssug. Nedkast skal plasseres maksimalt 50 meter fra hovedinnganger. I tillegg skal det være nedgravde containere for papp/papir.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

§ 3.5 Energianlegg

Det tillates etablert en nettstasjon innenfor felt E i samråd med netteier.

§ 3.6 Uteopphold f_U

Revegetering skal skje i samråd med miljøenheten i Trondheim kommune.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Fellesbestemmelse

Offentlige samferdselsanlegg skal opparbeides etter teknisk vegplan godkjent av vegeier.

§ 4.2 Offentlig parkering

Parkeringsplasser langs Heimdalsvegen (o_P) skal være offentlige.

§ 4.3 Avkjørsler

Planområdet skal ha atkomst som vist med piler på plankartet.

Avkjørsel i Heimdalsvegen for energianlegg (E) i plankartet skal kun nyttes til tjenestebil for netteier.

Dersom nettstasjon flyttes skal det etableres avkjøring fra Heimdalsveien for tilkomst, som avmerket i plankart. Feltet AVT i plankartet kan brukes som oppstillingsplass for netteiers bil ved nettstasjon.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig grønnstruktur

Økologiske funksjoner skal opprettholdes. Inngrep i ravinedalen tillates ikke.

§ 6 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 6.1 Støy

Støykrav i T-1442/2016 skal overholdes for uteoppholdsarealer og kravene i NS 8175/2008 skal overholdes for lydnivå innendørs. Med søknad om byggetiltak skal det følge en detaljert støyutredning.

Boenheter i gul støysone skal være gjennomgående og ha en stille side (< Lden 55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side. Uterom skal ha lydnivå under 55 dBA. Friskluftinntak til bygningens ventilasjonsanlegg skal plasseres og utstyres slik at påvirkning av bilavgasser innendørs unngås.

§ 6.2 Geoteknikk

Geoteknisk rapport og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak som berører grunnen.

§ 6.3 Krav til anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, 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-1442/2016 legges til grunn.

Ved graving eller andre tiltak som berører svartelistet arter skal massene behandles slik at artene ikke spres ytterligere som følge av tiltaket.

§ 6.4 Vann og avløp

Plan for vann og avløp skal være godkjent av kommunalteknikk før igangsettingstillatelse kan gis. Boligene i Kirkeringen 6, 8 og 10 skal kunne kobles på VA-ledningene sammen med ledningene for Heimdalsvegen 7-9 og Krikeringen 2A, 2B, 4 og 4B. Dette skal tas hensyn til ved utarbeidelse av VA-plan.

§ 6.5 Renovasjon

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

Før det kan gis brukstillatelse skal avfallshåndteringen innenfor planområdet være etablert, herunder fremkommelighet og sikkerhet for tømning.

§6.6 Flomveg

Naturlig flomveg langs Heimdalsvegen skal bevares. Bygninger og anlegg skal utformes slik

at tilstrekkelig sikkerhet oppnås.

§ 6.7 Utomhusplan

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for hele planområdet. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, forstøttingsmurer, felles uteoppholdsarealer med lekeplasser, utforming av interne kommunikasjonsarealer, stigningsforhold, sykkelparkering, avfallshåndtering, utforming av annen veggrunn, vinterbruk med snølagring og hvordan universell utforming er ivarettatt.

§ 6.8 Masseoverskudd

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge en redegjørelse for hvor overskuddsmasser skal deponeres.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Nettstasjon og kabelanlegg

Ny nettstasjon og kabelanlegg skal være prosjektert og planer godkjent av netteier før igangsetting. Riving av eksisterende nettstasjon kan ikke utføres før ny nettstasjon og tilkomst for denne er etablert.

§ 7.2 Uteareal

Uteareal for det enkelte byggetrinnet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

§ 7.3 Samferdselsanlegg

Teknisk vegplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Offentlige samferdselsanlegg o_f skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for nybygg kan gis.

§ 7.4 Skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Dato og signatur (*Ordfører ved bystyrevedtak*).

Rita Ottermo 

R 1065, st. f. 02.03.1959

Søndre del : Sør for Ringvålvegen.

Reguleringsvedtekter for reguleringsområde Heimdalen i Leinstrand kommune som fremgår av plan i 2 blad datert 14. desember 1957 fra Fylkesarkitekten i Sør-Trøndelag.
Stadfestet av departementet den 2. mars 1959.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
- § 2. Den tomtedeling som planen viser, forutsetter flugt. Men bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomtedeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.
- § 3. a) Ingen bygning må overstige 2 etasjer, men bygningsrådet kan enkelt eller gruppevis tillate 1 eller $1\frac{1}{2}$ etasjes bebyggelse.
- b) Over naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelt-
hus, vertikaldelt i nabogrensene, eller to enkelthus sammenbygd, uten branngavl, når eiendommenes samlede bebyggede areal ikke overstiger 150 m².
- c) Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt i nabogrensen uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom, og det med tinglest erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
- § 4. Bebyggelsens høyde til gesimsers overkant regnet fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse, må ikke være over 7 m. for 2-etasjes bebyggelse.
For 1-etasjes fløyer og uthus må gemshøyden ikke være over 4 m.
- § 5. Bygningene skal ha sadeltak. Bygningsrådet kan fastsette samme gesimshøyde og takvinkel for bygninger i samme bygningsflukt. Takoppbygg på 2-etasjes bygninger tillates ikke. Heller ikke nedskjæring i takflaten for stående vindu. Unntak herfra kan tillates av bygningsrådet når særlige grunner foreligger.

II

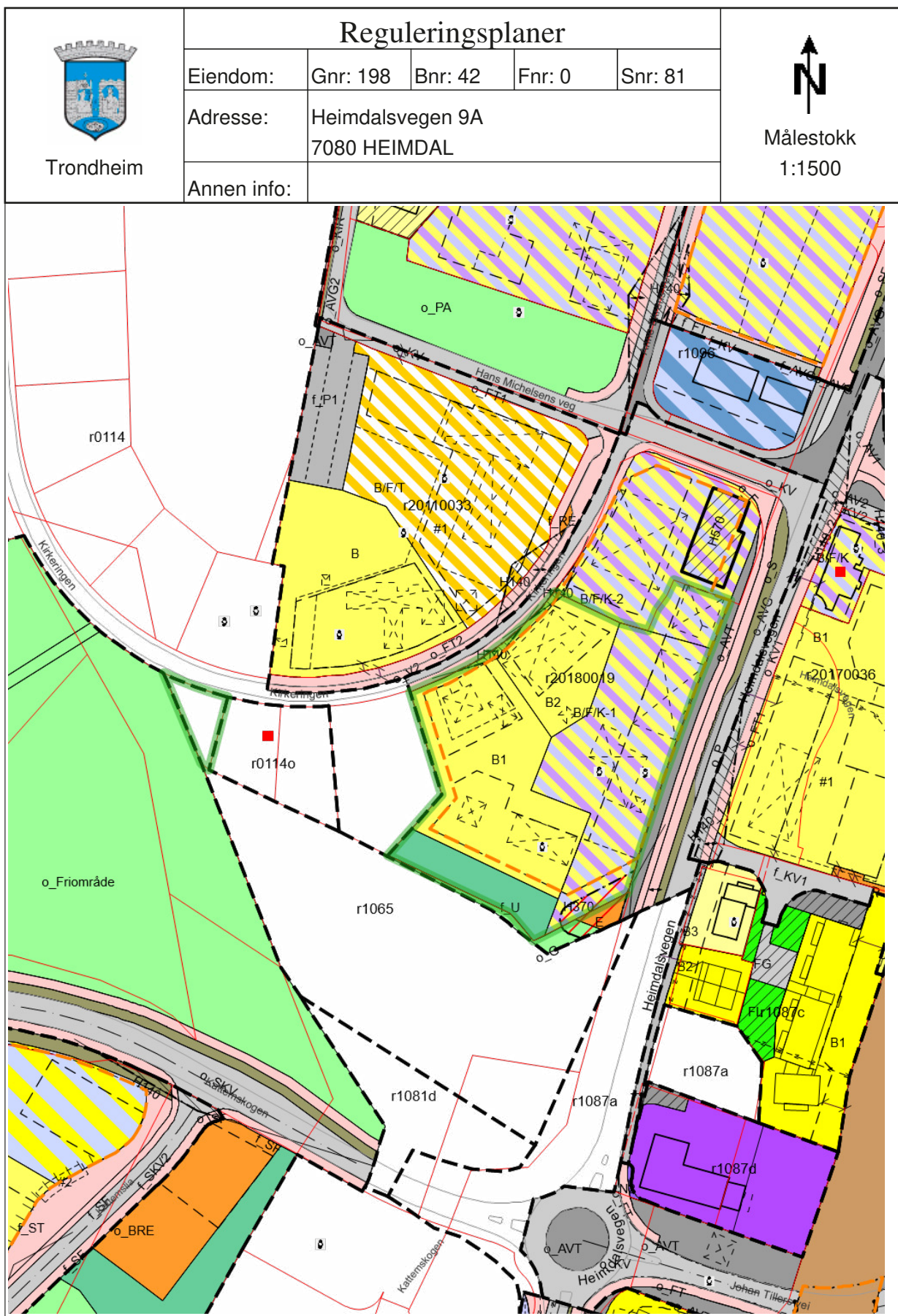
- a) Tomter med frittliggende hus må ikke bebygges med mer enn $1/4$ av arealet innenfor den regulerte veglinje, uthus nedregnet.
 - b) Rekkehus må eventuelt bare bygges i frittliggende lameller. Oppføres rekkehus utover det som er vist i planen, må lengden ikke overstige 45 m, og det samlede bebyggede areal ikke overstige 400 m². Lamellens avstand til nabogrense må være minst 6 m. I lamellene medregnes da eventuelle uthus på vedkommende eiendommer, hvis avstand fra uthus til lamellene ikke er minst 10 m.
- § 7. a) Uthus til bruk som godkjennes av bygningsrådet, kan oppføres med grunnflate inntil $\frac{1}{2}$ av hovedbygningens. På boligtomter skal uthusets grunnflate ikke overstige 40 m².
- b) Uthuset må gis fasademessig utstyr som harmonerer med hovedbygningen, og kan av bygningsrådet forlanges tilknyttet hovedbygningen som fløy eller sidebygning.
- § 8. a) Planerings- og beplantningsplan kan kreves innsendt sammen med byggemeldingen. Bygningsrådet kan avgjøre plassering av tørkeplass, søppelkasser o.l.
- b) Garasje kan tillates oppført eller innredet på nærmere angitte vilkår av bygningsrådet, etter at helseråd og brannstyre har uttalt seg.
- c) I forbindelse med byggemelding for nybygg, skal bygningsrådet kunne kreve for godkjenning garasjeplassering på tomten selv om garasjen ikke skal bygges med en gang.
- § 9. Eiendommene skal innhegnes på slik måte som bygningsrådet godkjenner. Gjerde i samme vegflukt skal ha nest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyden må ikke være over 1 m. Naboene kan sløyfe gjerder i tomtegrensen. Oppsettes gjerde mellom nabotomten, skal det ikke være høyere enn gjerde mot veg.
- § 10. a) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele området, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet byggeplan for et område i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.

TRONDHEIM BYPLANKONTOR

III

b) Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider.

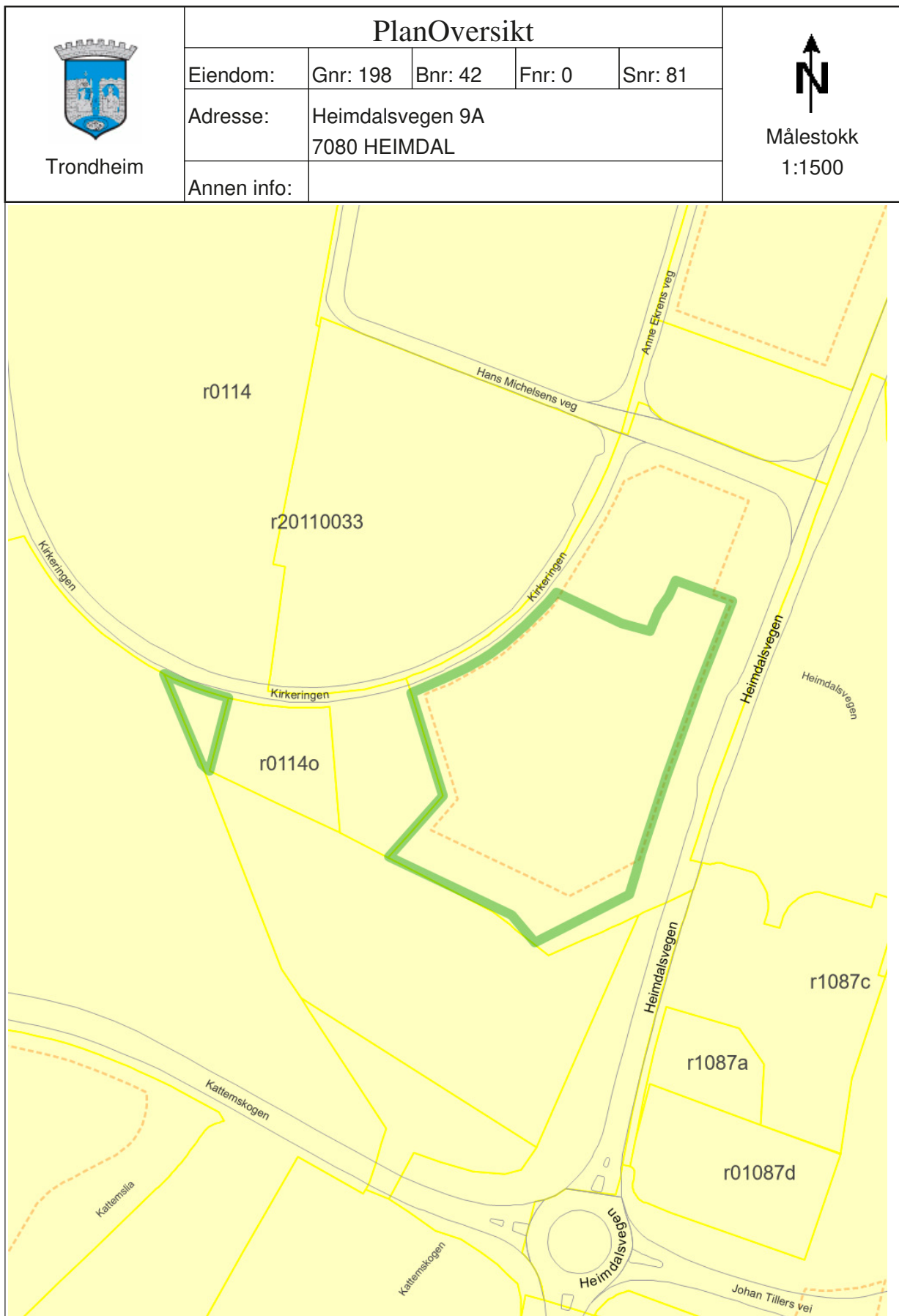
- § 11. Etter vedtektenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse vedtekter.
- § 12. Bygningsrådet skal ved sine behandlinger av byggemeldingene, ha for øye at bebyggelsen får en god form, materialvirkning og farge, i seg selv og i forhold til nabobygninger og andre omgivelser.
- § 13. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter til anvendelse. Ved vedtagelsen av disse vedtekter samt nærværende reguleringsplan, oppheves tidligere vedtatt og hittil gjeldende regulering i området.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Veg		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		Avslag dispensasjon
	RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense		RpFareGrense
	RpGrense		RpSikringGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Tunnelåpning		Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Byggelinje
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt		Regulert støyskjerm		Regulert støttemur
	Tunnel		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse
	Industri		Kjøreveg		Gate m/fortau
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Sykkelvei
	Felles avkjørsel		Felles gangareal		Felles lekeareal
	Felles grøntareal		Forretning/Kontor		RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Bevaring kulturmiljø		Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
	Frisikt		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Forretninger		Kirke/annen religionsutøvelse		Næringsvirksomhet
	Energianlegg		Renovasjonsanlegg		Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning		Bolig/Forretning/Kontor
	Industri/Lager		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Torg		Gang-/sykkelveg
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane		Parkering		Parkeringsplasser
	Grønnstruktur		Turveg		Frrområde
	Park		RpFormålGrense		RpGrense

	Avkjørsel - både inn og utkjøring		Tunnelåpning		Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane		Tunnel		Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Parkering		Parkeringshus/-anlegg



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - under
bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .



RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heimdalsvegen 9A
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