



aktiv.

Søbstadvegen 33B, 7088 HEIMDAL

**Lys og luftig 2-roms leilighet fra
2019 med sentral beliggenhet på
Heimdal | Fjernvarme | P-plass |
Solrik balkong**



Eiendomsmeglerfullmektig

Christian Drøyvold

Mobil 954 72 624

E-post christian.droyvold@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Felleskostn.: Kr 2 296,- pr.mnd
Selger: Adrian Høvik Berge

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 40/48 kvm
Tomtstr.: 5933 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 315, bnr. 4
Snr. 31
Oppdragsnr.: 1710260047

Velkommen til Søbstadvegen 33B!

Aktiv Eiendomsmegling v/Christian Drøyvold har gleden av å presentere Søbstadvegen 33B.

Dette er en funksjonell 2-roms selveierleilighet i 3. etasje, med pen standard fra 2019 med sentral beliggenhet på Heimdal. Området er rolig og barnevennlig, men likefullt sentralt, med kort gangavstand til tog, skoler, butikker og en rekke spisesteder. Utenfor stuen nytes varme dager på en overbygd balkong, og inne har leiligheten god takhøyde for en herlig og luftig atmosfære med smarte løsninger

Verdt å merke seg:

Fjernvarme
Bod i kjeller
Balansert ventilasjonsanlegg
Helfliset bad med gulvvarme
TG-1 på alle punkter i taksten
Fast p-plass i felles garasjeanlegg
Svært godt kollektivtilbud med metrobuss 20m fra leiligheten

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	43
Ordensregler	64
Vedtekter	67
Regnskap og budsjett	81
Seksjonering	88
Byggetegninger	93
Situasjonskart	97
Kommuneplanens arealdel	98
Planoversikt	100
Reguleringsplaner	102
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 48 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 40 kvm Entré/ gang, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5933 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt.

Beliggenhet

Boligen ligger svært hyggelig til i en rolig og lite trafikkert gate på Heimdal, bare noen minutters gange fra sentrum og alle dets tilbud. I Heimdal sentrum finner du et bredt servicetilbud med blant annet klesbutikker, dagligvarebutikker, frisør, apotek, restauranter, banker og postkontor. Det er også kort vei til marka, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt – både sommer og vinter.

Eiendommen tilhører skolekretsen og idrettsmiljøet rundt Heimdal IF, en allianseidrettsforening som fungerer som en paraply for flere idretter, herunder fotball, håndball, ski og friidrett. I nærområdet ligger også Saupstad skistadion, et landskjent

idrettsanlegg med milevis av preparerte skiløyper. Området kan ellers by på gode fritidstilbud som fiskevann, badeplasser, fotballbane og ishall.

Like ved Heimdal sentrum finner du Breidablikk barneskole (1.–7. trinn) og Stabbursmoen skole (1.–10. trinn). Det er gode kollektivforbindelser i området, med bussholdeplass like utenfor og kort vei til togstasjon.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst Forum AS v/ Espen Sivertsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Espen Sivertsen har opplyst om følgende byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etagenskilte er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja

Skiftet flottøren til wc

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Unihouse

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flottøren inne i sisternen

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

- Ja

Har oppstått fukt i parkeringskjeller

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Søbstad/styret

Beskrivelse av arbeidet: Montert avløps renner i parkeringskjeller

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

eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkontakter rundt om i leiligheten

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Innhold

ENTRE/ GANG:

Flis ved entre, parkett på gulv til gang, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme ved entrè.

SOVEROM:

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

BAD:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

STUE/KJØKKEN:

Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Ingen

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med NTE/Altibox.

Parkering

Fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende Forsikring , polisenummer 1305243

Diverse

AREAL

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

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

D-NUMMER

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

SALGSSUM

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

ERVERVSBEGRENSNINGEN

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.

SAMARBEIDSPARTNERE

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

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

Energi

Oppvarming

Fjernvarme og elektrisk.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 004 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

De kommunale avgiftene er beregnet med utgangspunkt i faktura for desember 2025 på kr 667, endringer kan forekomme.

Formuesverdi primærbolig

Kr 615 031 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 460 124 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

39/3387

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene fordeles på følgende poster:

- Vedlikeholdsfond: kr 90,-
- Felleskostnad driftsdel: kr 1 199,-
- Fastbeløp måling og avregning energi: kr 148
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr 409,-
- Parkering: kr 150

- Fjernvarme a-konto: kr 300,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet:

- Diverse drift og vedlikehold
- Strøm i fellesareal
- Felles bygningsforsikring
- Avsetning til framtidig vedlikehold
- Elektroniske tjenester

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 296

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 9 186

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bringebærhagen Heimdal

Organisasjonsnummer

924022981

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bringebærhagen Heimdal. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 15.10.19. Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 315, bnr. 4 i Trondheim kommune.

Regnskap/budsjett

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr. - 44 304,-
- Egenkapital: Kr. 613 066,-
- Disponible midler: Kr. 466 308,-
- Årets endring i disponible midler: Kr. - 191 104.-

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dersom det ikke er til ulempe for de andre beboere er dyrehold tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 315, bruksnummer 4, seksjonsnummer 31 i Trondheim kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

HEFTELSE

5001/315/4/31:

25.08.1967 - Dokumentnr: 9839 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:314

Bestemmelse om vannledning

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1972 - Dokumentnr: 10303 - Erklæring/avtale

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

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1973 - Dokumentnr: 4567 - Erklæring/avtale

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

Overført fra: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2019 - Dokumentnr: 869776 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av kabelanlegg

Overført fra: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.2019 - Dokumentnr: 869776 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Bestemmelse om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon

Overført fra: Knr:5001 Gnr:315 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2020 - Dokumentnr: 3388017 - Bestemmelse om veg

Gjensidig rett

Gjelder denne registerenheten med flere

RETTIGHETER

Det er ingen tinglyste rettigheter for eiendommen.

GRUNNDATA

15.10.2019 - Dokumentnr: 1214827 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 31

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 39/3387

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av 3 boligblokker og opparbeidelse av utomhusarealer datert 12.06.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.2022.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Eiendommen er underlagt Kommuneplanens arealdel 2022-2034, datert 27.03.2025. Boligen ligger i et område med arealformål boligbebyggelse. Kommuneplankart kan ses i salgsoppgaven, og planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Brudalsvegen 1B og 1C med planID r20160006, datert 26.04.2017.

Boligen ligger i et område som blant annet er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, anlegg- og riggområde, energianlegg, renovasjonsanlegg og vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg. Reguleringskart med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven.

PLANFORSLAG

Det eksisterer følgende planforslag som berører eiendommen: r20230028, Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy, Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en høystandard hovedrute for gående og syklende langs fv. 6682 Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy.

Ta kontakt med kommunen ved spørsmål til ovennevnte planforslag.

Adgang til utleie

GENERELLE REGLER

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

KORTIDSUTLEIE

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger/overtakelse kr 2 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Christian Drøyvold
Eiendomsmeglerfullmektig
christian.droyvold@aktiv.no

Tlf: 954 72 624

Oppdragstaker

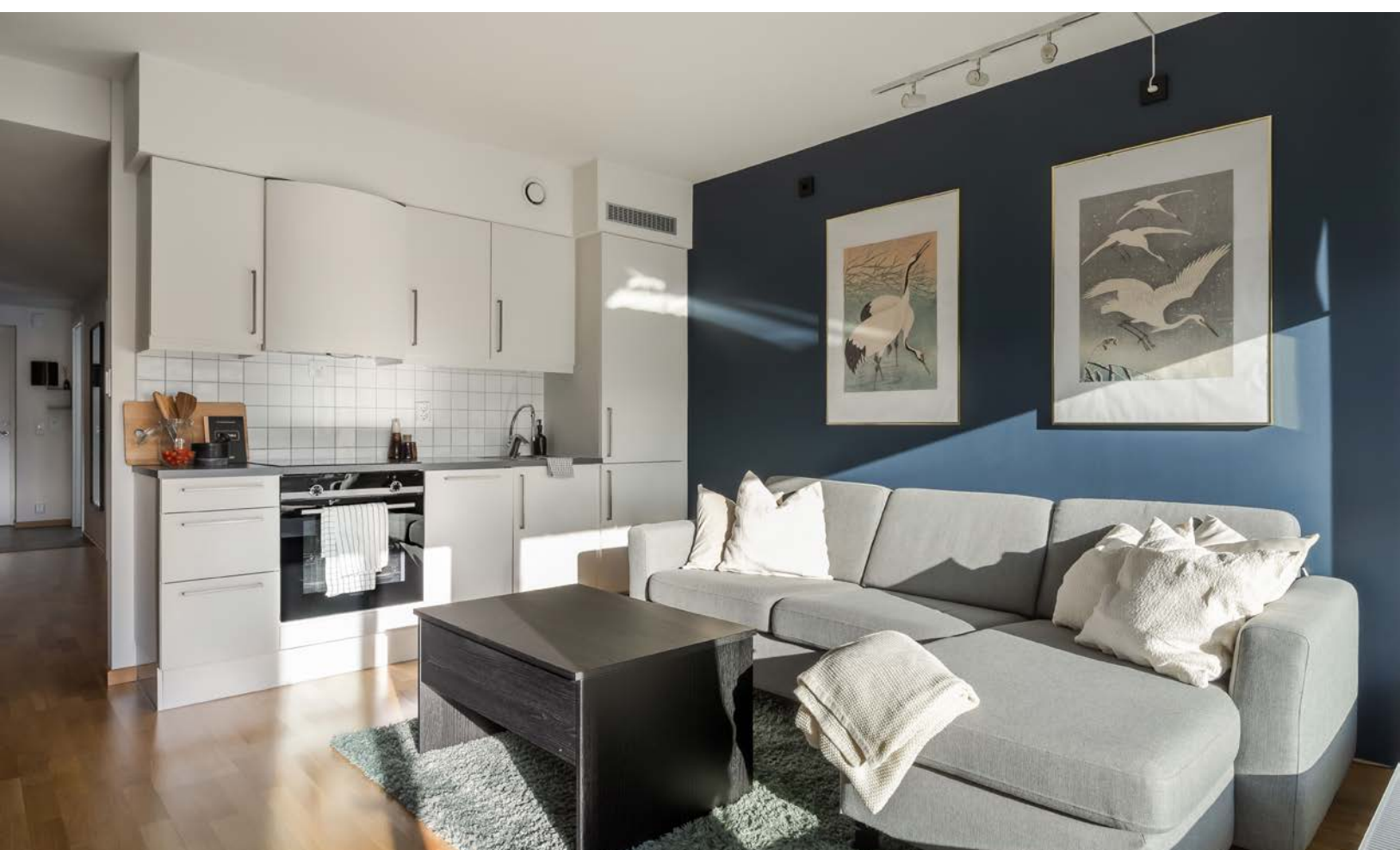
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, organisasjonsnummer 930462179
Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim

Salgsoppgavedato

27.02.2026



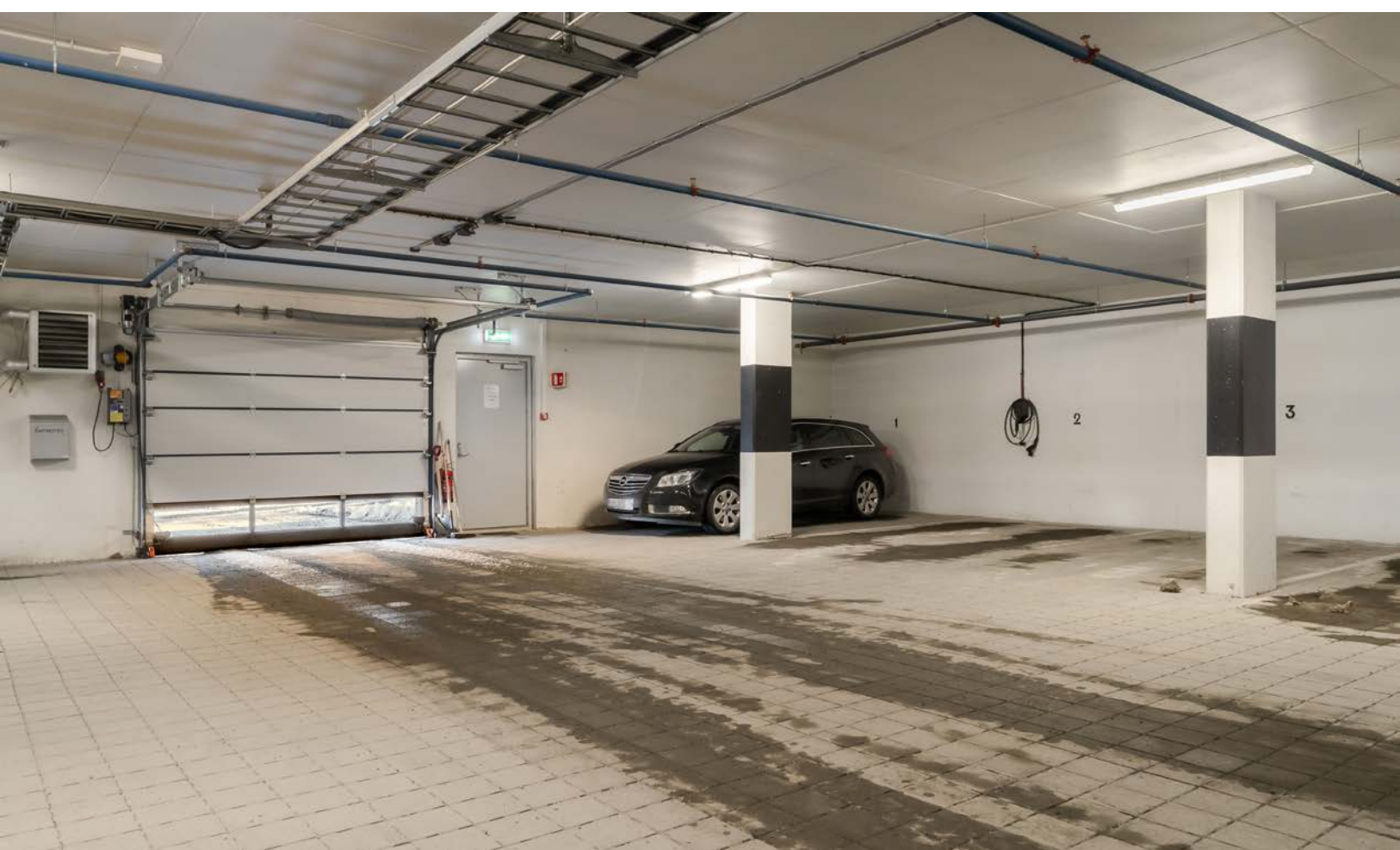




















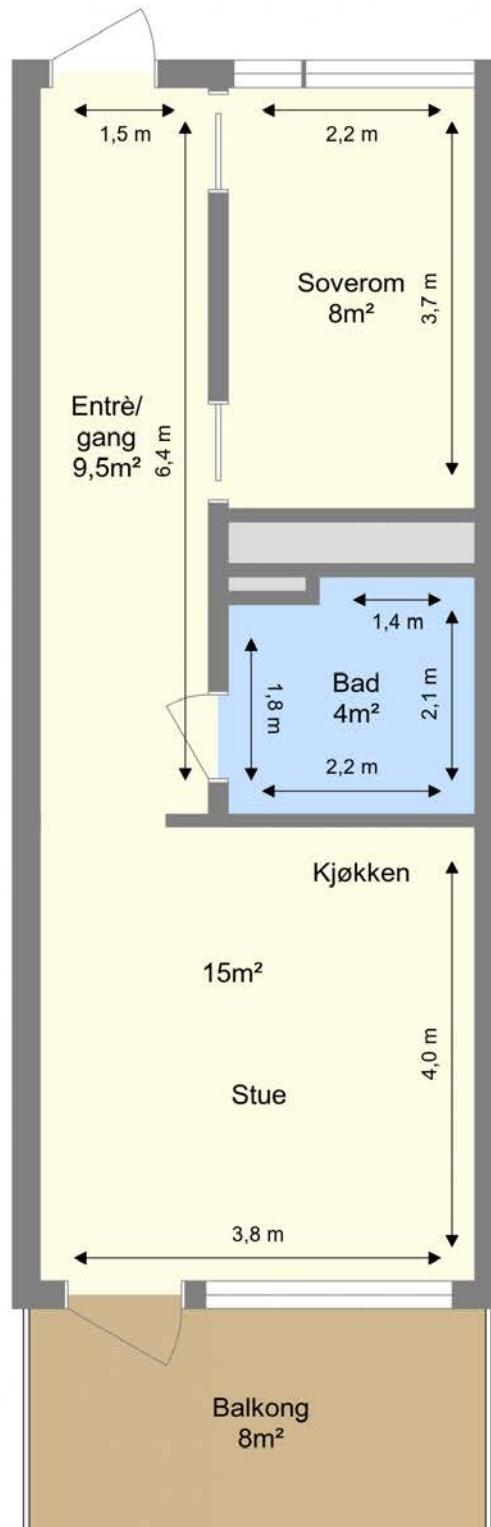




Vedlegg

Søbstadvegen 33B

3. etasje



Nabolagsprofil

Søbstadvegen 33B - Nabolaget Heimdal nordvest/Stabbursmoen skole/Bjørndalen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyngvegen	2 min
Linje 2, 50, 52, 53, 104	0.1 km
Heimdal stasjon	8 min
Linje R70	0.7 km
Trondheim S	18 min
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.4 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

Heimdal Friskole (1-10 kl.)	8 min
66 elever, 6 klasser	0.7 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	10 min
316 elever, 20 klasser	0.8 km
Huseby barneskole (1-10 kl.)	11 min
510 elever, 47 klasser	0.9 km
Breidablikk skole (1-7 kl.)	15 min
304 elever, 23 klasser	1.2 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
457 elever, 29 klasser	1.5 km
Heimdal videregående skole	15 min
730 elever	1.3 km
Tiller videregående skole	19 min
580 elever, 30 klasser	1.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

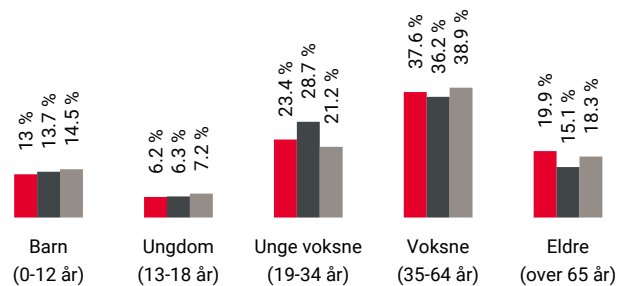
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordvest/Stabbursmoen	1 414	695
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skyttervegen barnehage (1-5 år)	11 min
50 barn	0.9 km
Prima Holding Trondheim	12 min
Kongsvegen barnehage (1-5 år)	14 min
61 barn	1.2 km

Dagligvare

Spar Heimdal	5 min
Bunnpris Heimdal	5 min
PostNord, søndagsåpent	0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



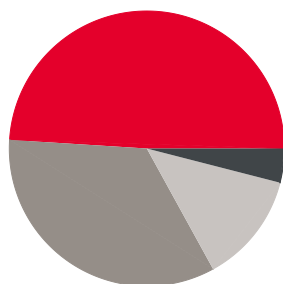
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Vilhelmsmyr grusbane	6 min	
	Fotball	0.5 km	
	Døveskolen ballplass	7 min	
	Fotball	0.6 km	
	Feel24 Heimdal	9 min	
	EasyFit Heimdal	9 min	

Boligmasse



49% enebolig
4% rekkehus
34% blokk
13% annet

Varer/Tjenester



Tillertorget

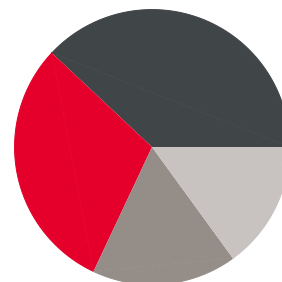
16 min



Apotek 1 Heimdal

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



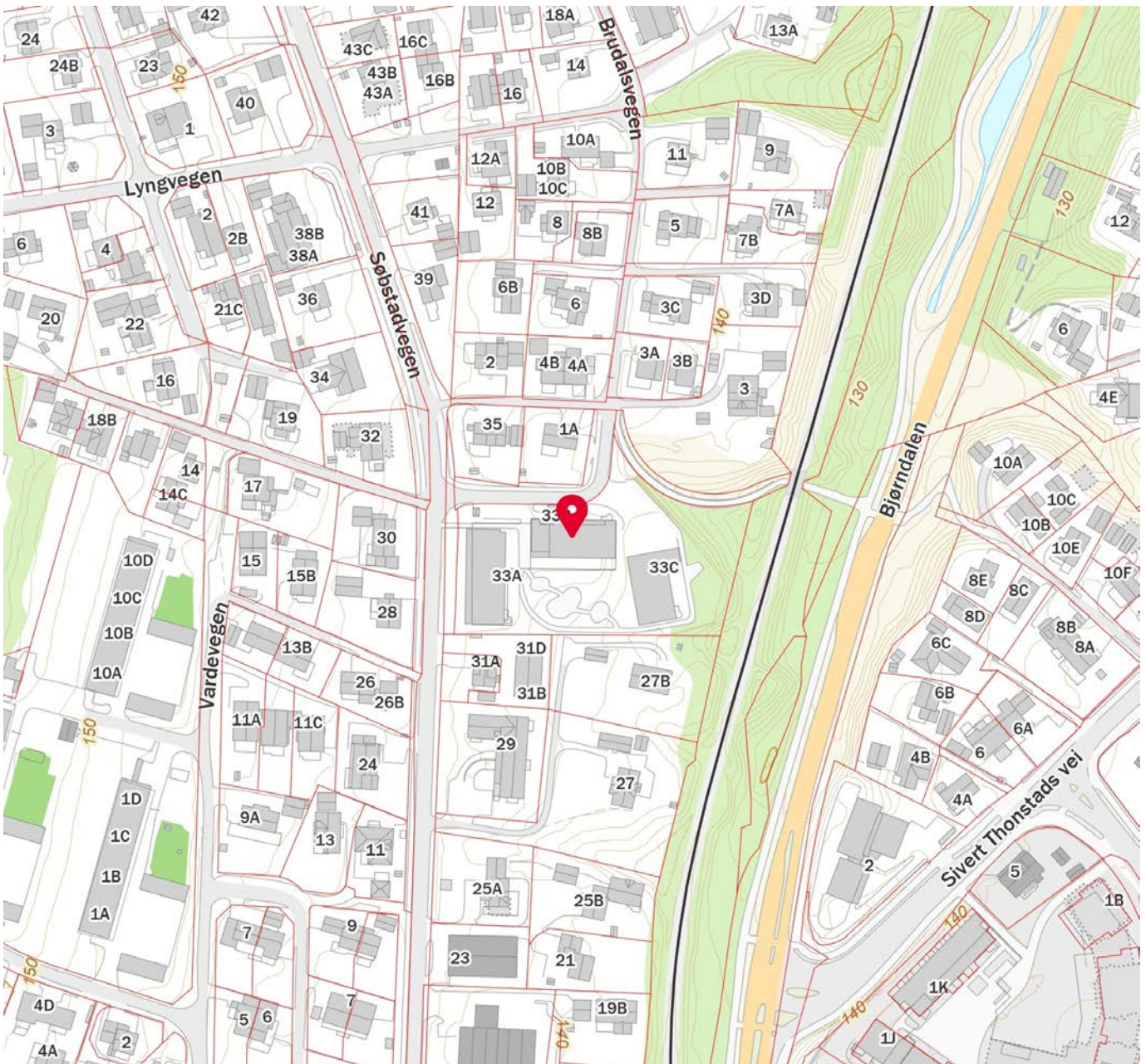
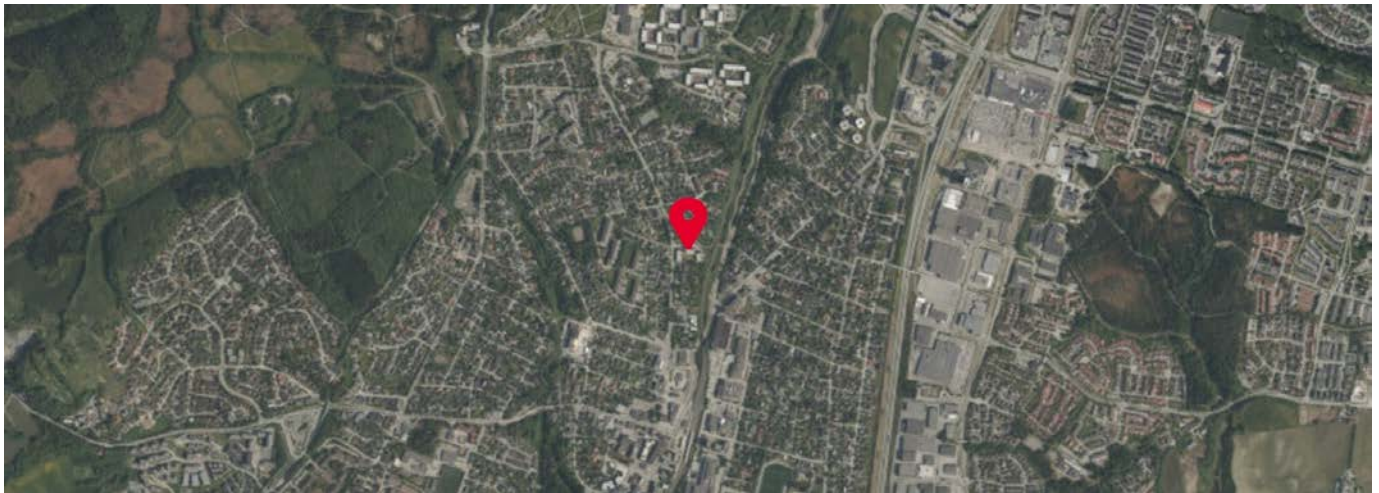
0%

47%

Heimdal nordvest/Stabbursmoen skole/Bjørndalen
Trondheim
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Adrian Høvik Berge

Boligen

Søbstadvegen 33B

7088 Heimdal

5001-315/4/0/31

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Skiftet flottøren til wc

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Unihouse

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet flottøren inne i sisternen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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

♦ Ja

Har oppstått fukt i parkeringskjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Søbstad/styret

Beskrivelse av arbeidet: Montert avløps renner i parkeringskjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikkontakter rundt om i leiligheten

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Leilighet



Søbstadvegen 33B , 7088 HEIMDAL



TRONDHEIM kommune



gnr. 315, bnr. 4, snr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 30.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 14242-1037

Referansenummer: JU9854

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Espen Sivertsen

Espen Sivertsen
Uavhengig Takstingeniør
espen.sivertsen@tft.no
992 44 251



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

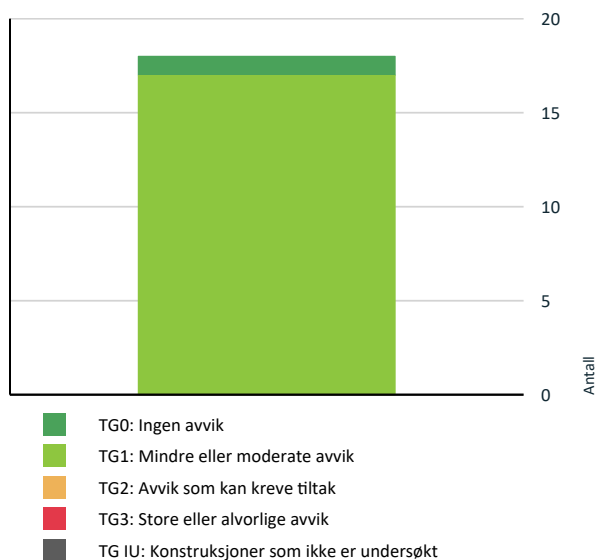
- Det foreligger ikke tegninger

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

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2019

Kommentar

Webmatrikkel

Anvendelse

Byggemåte:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Fasader er kledd med stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etsjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard

Entre/ gang: Flis ved entre, parkett på gulv til gang, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme ved entrè.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/ kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Det er integrert stekovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjøleskap.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det ble skiftet glass til et felt på soverom i 2020, utover dette er vinduer og terrassedør fra byggeåret.

Ingen tegn til skader eller avvik ble registrert.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekking til balkong ble ikke kontrollert på grunn av etablerte terrassebord.

Ingen tegn til skader ble registrert på synlige overflater.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etsjeskille/gulv mot grunn

Etsjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Ingen tegn til avvik eller skader ble registrert.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Ingen tegn til avvik eller skader ble registrert.



Sluk

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Tilstandsrapport

Selger opplyser at blande batteri til dusj har pulserende med temperatur forskjeller. Utskiftning av blande batteri for å oppnå stabil temperatur anbefales.

Utover dette ble ingen skader eller avvik registrert.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.

Selger opplyser at bryterpanel til stekeovn ble skiftet i ca 2022. Utover dette er kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Ingen tegn til skader ble registrert.



Kjøkken

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskep.

Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon.

Selger opplyser at filter ble skiftet i desember 2025.

Anlegget fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er tilkoblet vannbårenvarme via radiatorer.

Opplegg fungerte som tiltenkt på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasjer ble registrert.

Elektrisk anlegg

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

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

Opplegg i leiligheten har automatsikringer fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019 Opplegg i leiligheten er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført fra byggeåret.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



Samsvarserklæring

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

Det ble ikke registrert noe avvik på balkong tilhørende leilighet. Det er ikke utført inspeksjon eller vurdering av bygningsdeler med adkomst fellesareal.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

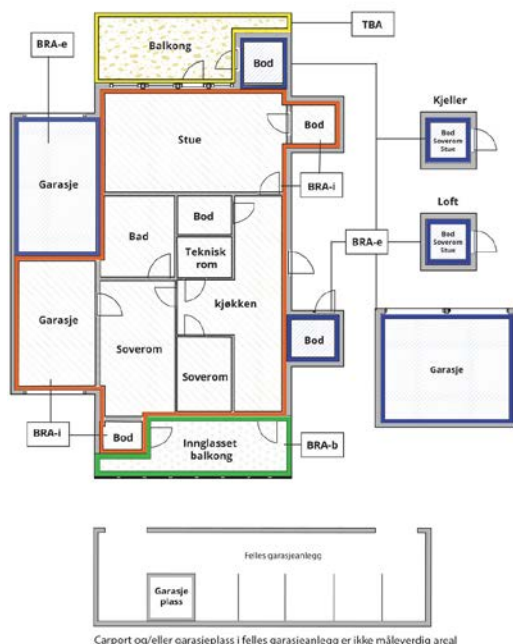
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	40			40	8
Kjellerbod		8		8	
SUM	40	8			8
SUM BRA	48				

Romfordeling

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

Kommentar

Kjellerbod har adkomst via nabobygg og er benevnt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Espen Sivertsen	Takstingeniør
	Adrian Høvik Berge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	315	4		31	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Søbstadvegen 33B							
Hjemmelshaver Berge Adrian Høvik							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Søbstadvegen 33B, 7088 HEIMDAL

Dato for energimerking

02.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-254445

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300719556

Gårdsnummer

315

Bruksnummer

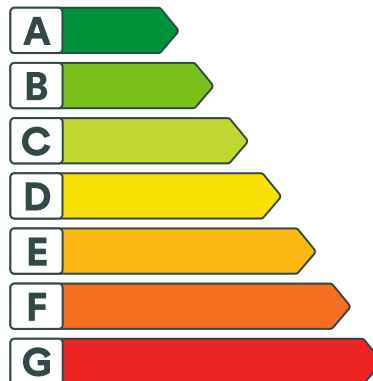
4

Seksjonsnummer

31

Bruksenhetsnummer

H0302



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2019

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet bruksareal

40,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

112,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

117,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

5 437 kWh



Søbstadvegen 33B, 7088 HEIMDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Søbstadvegen 33B, 7088 HEIMDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

ORDENSREGLER FOR SAMEIET BRINGEBÆRHAGEN

Vedtatt av styret den 8. januar 2020
Sist endret på beboermøte 23.04.2024
Vedtatt av årsmøtet 8.mai 2025

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- på hverdager (eks. lørdager) klokken 0700-2000
- lørdager klokken 1000-1800

Helligdager inkl. søndager omfattes av [Lov om helligdager og helligdagsfred](#). I henhold til §3 skal det ikke utføres forstyrrende virksomhet i disse tidsrom.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne
- at svalgang ikke benyttes som lagringsplass slik at passasje hindres. Av sikkerhetsmessige årsaker skal det være fri passasje på minimum 1.5 meter i svalgangene jf. Byggeteknisk forskrift <https://dibk.no/regelverk/tek/3/12/ii/12-6>.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg/utearealer.

4. Brannvern

Forskrifter om brannforebyggende tiltak og tilsyn må til enhver tid følges.

Alle leiligheter er utstyrt med røykvarslere som er tilkople en lokal brannsentral i inngangspartiet i hvert av husene i sameiet. Røykvarslerne er svært følsomme og kan i noen tilfeller utløses av matos hvis ikke ventilasjonen i leiligheten er tilstrekkelig. Ved utløst alarm vil varslingen først være lokal, men etter 4 minutter går varslingen videre til Brannvesenet som umiddelbart foretar utrykning.

Hvis man vet at man har utløst en falsk brannalarm skal denne avstilles ved å besøke brannsentralen i inngangspartiet i ved å følge prosedyren som er hengt opp ved siden av. De av beboerne som ikke har førighet til å avstille brannalarmen i tide kan kontakte Brannvesenet.

Proseduren er:

- Ring 110
- Oppgi hvem du er og hvor du ringer fra
- Fortell hva som har utløst alarmen (matlaging e.l.)
- Bekreft at alarmen vil bli kvittert ut lokalt så snart en rekker det

Hvis seksjonseier eller leietaker utløser en falsk brannalarm og unnlater å avstille alarmen eller varsle Brannvesenet i tide, vil man måtte betale for utrykningen.

5. Fellesarealer

Utvendige fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom. De opparbeidede adkomstveier skal brukes slik at det ikke blir laget skjemmende snarveier på området.

Sameiet benytter nedgravd avfallshåndtering for restavfall og papp/papir. Det betjenes med berøring og utlevert brikke. Plastemballasje kastes i egne beholdere på området. Avfall skal ikke settes utenfor søppelbeholdere. Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Øvrig avfall skal kastes i tråd med Trondheim kommune sine forskrifter.

Innvendige fellesarealer

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler, barnevogner, akebrett o.l. skal ikke henses i oppgang, men i fellesbod eller egen bod. Fellesrommene og gangene må ikke brukes til lagring eller henseing av avfall.

Hver enkelt seksjonseier har ansvar for å vaske glassgelderet utenfor egen seksjon.

Felles hovedrømningsvei, trappene og etasjeflatene skal være totalt fri i tilfelle evakuering eller ambulansetransport.

Fellesdører skal alltid være låst.

Personheiser

Dørene i personheisene må ikke tvinges til å holdes åpne i mer enn maksimalt 5 minutter om gangen. Heisene er utstyrt med en sikkerhetsmekanisme som setter den ut av drift om dørene blir stående åpne for lenge. Hvis sikkerhetsmekanismen aktiviseres må servicepersonell tilkalles for å sette heisen i drift igjen. Kostnader forbundet med dette kan bli fakturert den som har forårsaket blokkeringen.

6. Kjøring og parkering

Beboer som har bruksrett på parkeringsplass skal parkere der.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

- Inntil tre parkeringsplasser ute (av totalt 11 plasser inkl. 2 HC) disponeres til utleie
- Utleieperioden settes maksimalt til ett år
- Kun seksjonseier kan søke om leie
- Søknad sendes styret der avgjørelse gjøres etter "først-til-mølla" prinsippet
- Utleiepris fastsettes av styret for kommende budsjettår
- Sameiet kjøper tjenester for kontroll av plassene ute
- Hver boenhet kan årlig disponere 1000 timer til parkering ute (gjester og egen parkering)
- Parkeringen registreres digitalt
- Overtredelse av disse reglene vil medføre et parkeringsgebyr

7. Dyrehold

Dersom det ikke er til ulempe for de andre beboere er dyrehold tillatt.

8. Andre bestemmelser

Røyking er forbudt i innvendige fellesarealer, samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjanse for andre

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

Dugnad. Styret bestemmer hvorvidt det skal avholdes dugnad.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Klager på overtredelse må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget for klagen skjedde. Skriftlig og signert klage sendes styret.

Vedtekter

for

Sameiet Bringebærhagen Heimdal (org. nr. 924022981)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret 05.05.2021, 23.04.2024 og sist endret 08.05.2025

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bringebærhagen Heimdal. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering tinglyst den 15.10.19

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 315, bnr. 4 i Trondheim kommune.

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

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

Fastsettelse av sameierbrøken i søknad om seksjonering bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameierbrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) 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 i samsvar med formålet for enheten. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

(1) Det er 47 parkeringsplasser i parkeringskjeller og parkering under tak i hus C som er fellesareal. 41 av disse parkeringsplassene er tildelt av utbygger til seksjonseiere som har kjøpt seksjon med areal over 39m². Utbygger solgte de øvrige parkeringsplassene til interesserte seksjonseiere i sameiet slik at noen seksjonseiere disponerer flere plasser.

(2) To (2) av parkeringsplassene i parkeringskjeller er HC plasser, som disponeres av seksjonseier med gyldig HC- bevis. Dette forutsetter at seksjonseier har rett til parkering i parkeringskjeller eller under tak i hus C og må frigi sin opprinnelige plass.

(3) Oversikt over seksjoner som har kjøpt rettighet til parkering og fordeling av plasser følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Boligseksjonene som har kjøpt rett til parkering i parkeringskjeller eller under tak i hus C har bruksrett til biloppstillingsplassen. Denne parkeringsplassen kan ikke selges separat. Den følger til enhver tid med seksjonen.

(5) Seksjonseiere som har kjøpt ekstra parkeringsplass står fritt til å selge denne til en annen seksjonseier i sameiet.

(6) Biloppstillingsplass i garasje eller utvendig under tak skal kun benyttes til parkering av kjøretøy.

(7) Seksjonseier kan midlertidig leie ut eller bytte parkeringsplass. Midlertidig utleie eller bytte av parkeringsplass skal meldes styret, og er betinget av styrets samtykke. Parkeringsplassen kan kun leies ut til seksjonseiere i Sameiet Bringebærhagen Heimdal. Øvrige bytter av parkeringsplasser skal godkjennes av de seksjonseiere det gjelder.

(8) Sameiet disponerer 11 parkeringsplasser ute inkludert to HC plasser som er plasser for gjeste- og korttidsparkering.

(9) Styret kan godkjenne at inntil tre parkeringsplasser ute benyttes til langtidsparkering. Seksjonseier kan søke styret om å leie en plass ute. Leie av parkeringsplass ute er maksimalt gjeldende for ett år per søknad.

4-2 Salg av parkeringsplass

(1) Ved salg av leilighet skal det av salgsmeldingen fremgå hvor mange parkeringsplasser som følger seksjonen ved salg. Selger plikter å informere forretningsfører om salget.

(2) Ved internt salg av ekstra parkeringsplass skal det av salgsmeldingen fremgå hvilken seksjon som disponerer parkeringsplassen. Selger plikter å informere forretningsfører om salget.

(3) Ved endring av hvilke seksjoner som disponerer parkeringsplasser etter salg, oppdaterer styret seksjonsoversikten (vedlegg 1) slik at forretningsfører har grunnlag for korrekt kostnadsfordeling på plassene.

4-3 Kostnadsfordeling

Seksjonseierne som har rett til parkeringsplass dekker kostnaden knytte til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles likt mellom rettighetshaverne.

Seksjonseier som etter søknad er tildelt parkeringsplass ute, betaler leie av plassen.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

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. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34. Ved bruk av sameiets bygningsforsikring på skadesak for forhold som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt skal egenandel betales av seksjonseier.

(10) Dersom beboer i sin bruk av boligen unødig utløser brannalarm og slik at det gjennomføres brannutrykning til sameiet, skal seksjonseier dekke brann- og redningstjenesten sitt gebyr for slik unødig utrykning.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Yttervegger som måtte befinne seg innenfor den enkelte seksjons ytre rammer omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne 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 bruksenheterne, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett og parkering som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering beregnes i henhold til antall parkeringsplasser en seksjonseier disponerer. Jfr. pkt 4.2.

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

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

(3) Det opprettes et vedlikeholdsfond for Sameiet Bringebærhagen. Fondet skal gå til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet beregnes etter sameiebrøk, og innkreves samtidig med det månedlige å konto beløp for dekning av sameiets utgifter. Penger skal plasseres som innskudd i norsk bank, eller annen finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge. Styret legger fram for årsmøtet hvor mye som skal avsettes hvert år. Styret kan fritt benytte midlene på bankkonto for øremerkede midler til fremtidig vedlikehold uten at det må fattes vedtak i årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre (3) andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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. Herunder skal medlemmer av styret hindre at uvedkommende får tilgang til slik kjennskap.

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 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg 1

Tabellene viser oversikt over hvilke seksjoner som har kjøpt parkeringsplass i parkeringskjelleren, samt p-plasser ute og hvilke plasser de disponerer. Figurene viser nummerering av parkeringsplassene.

Tabell 1 Oversikt per hus. Plass merket med * er HC plass

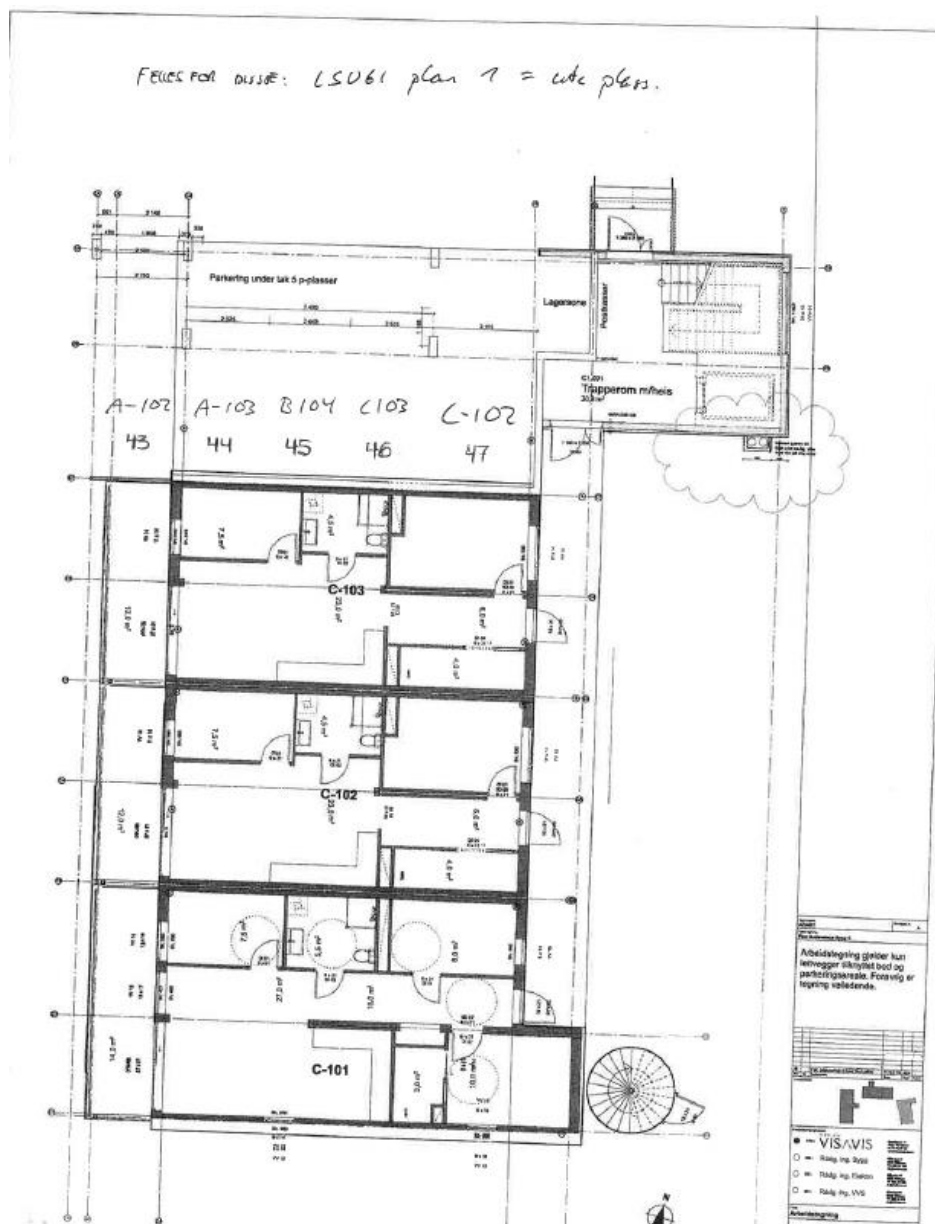
Disponeres av			Disponeres av			Plass nr.	Disponeres av	
Plass nr.	leilighet (hus+nr)	Areal	Plass nr.	leilighet (hus+nr)	Areal		leilighet (hus+nr)	Areal
20	A H0101	87 m2	35	B H0101	87 m2	8	C H0101	76 m2
21	A H0101	87 m2	29	B H0103	71 m2	47	C H0102	61 m2
43	A H0102	61 m2	45	B H0104	61 m2	46	C H0103	61 m2
44	A H0103	61 m2	11	B H0105	76 m2	3	C H0201	76 m2
22	A H0201	87 m2	26	B H0105	76 m2	2	C H0202	61 m2
23	A H0201	87 m2	12	B H0201	87 m2	4	C H0203	61 m2
19	A H0202	61 m2	9	B H0203	71 m2	5	C H0204	76 m2
17	A H0203	61 m2	10	B H0204	61 m2	6	C H0301	76 m2
24	A H0301	87 m2	32	B H0205	76 m2	7	C H0302	61 m2
18*	A H0302	61m2	33*	B H0205	76m2	41	C H0303	61 m2
25	A H0303	61 m2	13	B H0301	87 m2	40	C H0304	76 m2
27	A H0304	82 m2	1	B H0302	39 m2	39	C H0401	76 m2
28	A H0305	82 m2	14	B H0303	71 m2	38	C H0402	61 m2
			15	B H0304	61 m2	37	C H0403	61 m2
			16	B H0305	76 m2	42	C H0403	61 m2
			31	B H0401	87 m2	36	C H0404	76 m2
			30	B H0402	82 m2			
			34	B H0403	93 m2			

Tabell 2 Kronologisk oversikt etter nummerering av parkeringsplass. Plass merket med * er HC plass

Plass nr. Disponeres av leilighet (hus+nr.)			Plass nr. Disponeres av leilighet (hus+nr.)		
1	B H0302	39 m2	25	A H0303	61 m2
2	C H0202	61 m2	26	B H0105	76 m2
3	C H0201	76 m2	27	A H0304	82 m2
4	C H0203	61 m2	28	A H0305	82 m2
5	C H0204	76 m2	29	B H0103	71 m2
6	C H0301	76 m2	30	B H0402	82 m2
7	C H0302	61 m2	31	B H0401	87 m2
8	C H0101	76 m2	32	B H0205	76 m2
9	B H0203	71 m2	34	B H0403	93 m2
10	B H0204	61 m2	35	B H0101	87 m2
11	B H0105	76 m2	36	C H0404	76 m2
12	B H0201	87 m2	37	C H0403	61 m2
13	B H0301	87 m2	38	C H0402	61 m2
14	B H0303	71 m2	39	C H0401	76 m2
15	B H0304	61 m2	40	C H0304	76 m2
16	B H0305	76 m2	41	C H0303	61 m2
17	A H0203	61 m2	42	C H0403	61 m2
19	A H0202	61 m2	43	A H0102	61 m2
20	A H0101	87 m2	44	A H0103	61 m2
21	A H0101	87 m2	45	B H0104	61 m2
22	A H0201	87 m2	46	C H0103	61 m2
23	A H0201	87 m2	47	C H0102	61 m2
24	A H0301	87 m2	18*	A H0302	61m2
			33*	B H0205	76m2



Figur 1 Nummerering av parkeringsplassene i parkeringskjelleren



Figur 2 Oversikt over parkeringsplasser under hus C

Sameiet BringebN rhagen Heimdal - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 040 064	954 900	1 040 000	1 157 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		224 640	224 640	224 640	255 216
Tillegg vedlikeholdsfond		0	0	0	93 516
Andre driftsinntekter	1	87 660	139 430	87 000	87 000
Sum driftsinntekter		1 352 364	1 318 970	1 351 640	1 593 532
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-9 870	-16 402	-22 800	-22 800
Styre honorar		-70 000	-35 000	-70 000	-70 000
Forretningsfjrrer honorar		-103 901	-100 306	-104 000	-107 400
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Eksterne honorar	3	-109 567	-10 510	-11 000	-12 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-196 019	-173 836	-173 250	-232 000
Vaktmester tjenester		-183 798	-155 456	-157 000	-200 000
Renholdstjenester		-84 541	-89 024	-105 000	-105 000
Ljpende vedlikehold	5	-66 073	-138 963	-130 000	-130 000
Periodisk vedlikehold	6	-16 613	0	-50 000	-93 516
Elektroniske fellesavtaler		-217 776	-213 420	-224 640	-255 216
Forsikring		-181 481	-154 146	-164 320	-190 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-15 515	-1 761	-6 300	-6 300
Eiendomsavgifter		0	0	-1 155	0
Energi, felles		-112 777	-97 869	-100 000	-130 000
Andre driftsutgifter	7	-44 454	-22 545	-41 000	-49 000
Sum driftskostnader		-1 412 383	-1 209 282	-1 360 465	-1 603 232
DRIFTSRESULTAT		-60 019	109 689	-8 825	-9 700
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 715	20 636	10 000	10 000
Netto finansposter		15 715	20 636	10 000	10 000
Resultat frjr skattekostnad		-44 304	130 325	1 175	300
OrdinNrt resultat etter skatt		-44 304	130 325	1 175	300
i RSRESULTAT	8, 11	-44 304	130 325	1 175	300
Disponering av totalresultat:		-44 304	130 325	1 175	300
Overfjrt til annen egenkapital		0	130 325	0	0
Overfjrt fra annen egenkapital		-44 304	0	0	0

Sameiet Bringebjørhagen Heimdal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	8, 10	146 800	0
Sum anleggsmidler		146 800	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 579	2 354
Forskuttede kostnader MBU	9	123 397	182 232
Periodiserte kostnader	9	189 229	167 038
Mellomregning Klare Finans	9	25 733	4 501
Opptjente renter	9	15 715	20 636
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	326 604	665 262
Sum omløpsmidler		682 257	1 042 023
SUM EIENDELER		829 057	1 042 023

Sameiet Bringebjørhagen Heimdal - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	8, 11	146 758	0
Annen egenkapital	11	466 308	610 612
Sum egenkapital		613 066	610 612
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 919	143 936
Forskudd kunder		22 857	6 577
Forskuttede inntekter MBU		107 157	206 197
P ³ Injerte kostnader		32 956	74 186
Annen kortsiktig gjeld		1 103	515
Sum kortsiktig gjeld		215 992	431 411
Sum gjeld		215 992	431 411
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		829 057	1 042 023

Sted: _____, dato: _____

Astrid Brevik Svarlien
Leder

Hilde Constance Sjøterhaug
Styremedlem

Per Arne Enstad
Styremedlem

Sigrid Nakrem
Styremedlem

Gerd Dønnem
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner i 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift eluttak	2 060	2 400
Inntekt parkering	84 600	84 600
Kompensasjon/erstatning	0	48 353
Inntekt brøyting/strøing	0	3 500
Viderefakturering	1 000	0
Andre driftsinntekter	0	577
Sum andre inntekter	87 660	139 430

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	9 870	4 935
Andre lønnskostnader	0	11 467
Sum personalkostnader	9 870	16 402

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	11 073	10 510
Fakturerte tjenester	55 869	0
Juridisk rådgivning	42 625	0
Sum eksterne honorarer	109 567	10 510

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder honorar Byggtakst Trøndelag.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	2 520	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	71 882	79 844
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	68 487	64 334
Avtale om adgangskontroll og dører	24 969	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 161	29 659
Sum drifts- og serviceavtaler	196 019	173 836

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	44 318	88 846
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	2 331	7 323
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	6 162	24 094
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 099	4 850
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 729	12 953
Reparasjon og vedlikehold annet	7 433	898
Sum vedlikehold	66 073	138 963

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	16 613	0
Sum periodisk vedlikehold	16 613	0

Periodisk vedlikehold gjelder rest etter befaring og forlik Bismiet AS.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 842	8 955
Kontorrekvisita, trykksaker	0	275
Gaver	1 889	1 223
Generalforsamling ² rsmøte	12 909	8 100
Kurskostnader	11 500	500
Bankgebyrer	813	786
Andre gebyrer	4 073	2 706
Tilskudd bomiljø	3 572	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 315	0
Julebord/styresamling	1 535	0
Sum andre driftsutgifter	44 454	22 545

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	610 612	480 287
Endring i disponible midler:		
i rets resultat	-44 304	130 325
Overført gjemerke midler	-146 800	0
i rets endring i disponible midler	-191 104	130 325
Disponible midler i periodens slutt	466 266	610 612
Endring gjemerke midler:		
i rets midler satt av til vedlikehold	146 800	0
Totale gjemerke midler i periodens slutt	146 800	0
Endring langsiktige avsetninger:		
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-146 758	0
Disponible og gjemerke midler justert for langsiktige avsetninger	466 308	610 612

Note 9 - UTEST; ENDE FORDRINGER

Utest³ ende fordringer er gjennom³tt og vurdert. Boligselskapet behøver ikke ³ regne med fremtidige tap p³ disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	146 800	0
Sum øremerkede bankinnskudd	146 800	0
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	326 604	665 262
Sum bankinnskudd	326 604	665 262

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	610 612	480 287
Annen egenkapital 01.01	610 612	480 287
i rets resultat	-44 304	130 325
Annen egenkapital 31.12	466 308	610 612
Vedlikeholdsfond 31.12	146 758	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	613 066	610 612

Vedlikeholdsfondet består av kr 100.000,- som er overført iht. 3. rsmøte 2024 og kr 46.758,- gjelder avsetningen for 2024.

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
Vestre Rosten 69	7072	HEIMDAL	73 87 15 00

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	315	4	

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				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	87	B	13	B	39	B	25	B	87	B	37	B	93	B	49	B	76	B
2	B	61	B	14	B	39	B	26	B	39	B	38	B	76	B	50	B	61	B
3	B	61	B	15	B	87	B	27	B	71	B	39	B	61	B	51	B	61	B
4	B	39	B	16	B	61	B	28	B	61	B	40	B	61	B	52	B	76	B
5	B	39	B	17	B	61	B	29	B	76	B	41	B	76	B	53			
6	B	39	B	18	B	82	B	30	B	87	B	42	B	61	B	54			
7	B	39	B	19	B	82	B	31	B	39	B	43	B	61	B	55			
8	B	87	B	20	B	87	B	32	B	71	B	44	B	76	B	56			
9	B	61	B	21	B	39	B	33	B	61	B	45	B	76	B	57			
10	B	61	B	22	B	71	B	34	B	76	B	46	B	61	B	58			
11	B	39	B	23	B	61	B	35	B	87	B	47	B	61	B	59			
12	B	39	B	24	B	76	B	36	B	82	B	48	B	76	B	60			
Sum tellere: 3387				Nevner = 3387															

Dato	Innsenderens underskrift
15.08.19	Tonje Berge
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering	

Tonje Berge
Eiendomsmegler
Heimdal Eiendomsmegling AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn 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

15.08.19

Innsenderens underskrift

Eivind Berge

Eivind Berge
 formidler
 formidler AS

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Trondheim 15.08.19	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.	Bruksnr.	Festenr.
Dato 16/9-19	Underskrift 	Stempel TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646		

Dato 15.08.19	Innsenderens underskrift
------------------	------------------------------

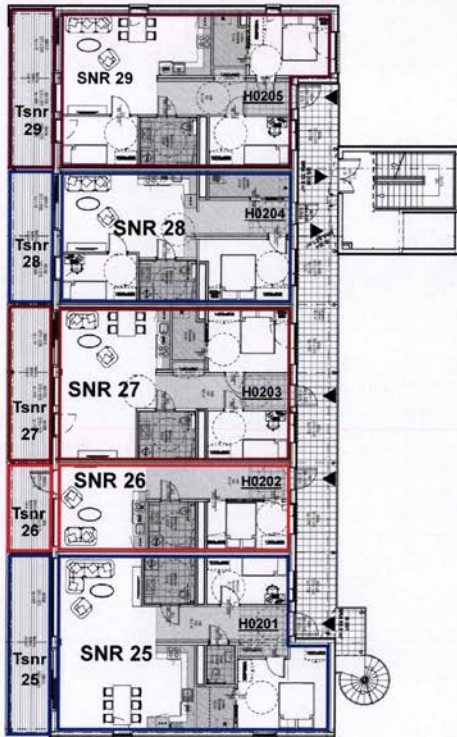
Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Tonje Berge
Eiendomsmegler
Heimdal Eiendomsmegling AS

Bygningsnr 300719556

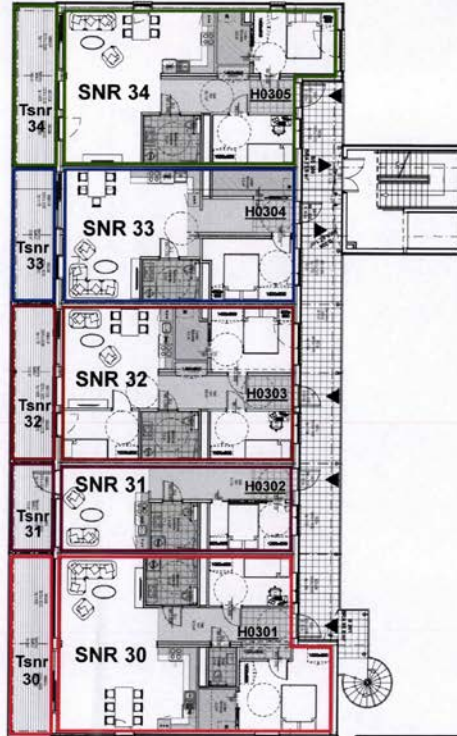
Søbstadvegen 33B

HUS B



2.etasje

Tsnr = tilleggsareal seksjon
SNR = seksjonsnummer



3.etasje

Eierseksjonering			
Gnr: 315	Bnr: 4		i Trondheim kommune
Saksnr.: 201927886			
Dato: 16.09.2019	Side 5/9		

Bygningsnr 300719543

Bygningsnr 300719545
Søbstadvegen 33A

HUS A

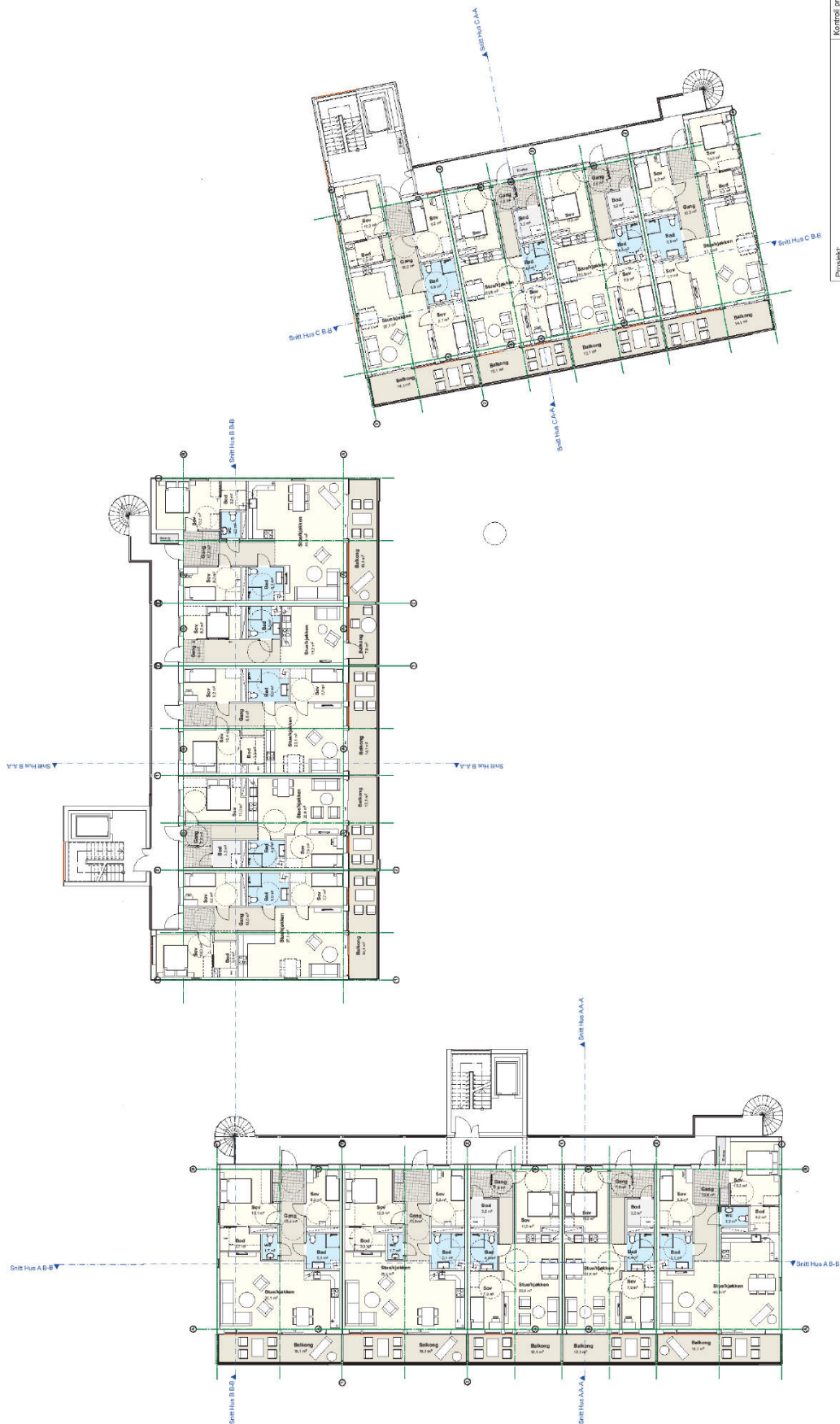
Tsnr = tilleggsareal seksjon
SNR = seksjonsnummer



kjeller

1. etasje

Eierseksjonering			
Gnr: 315	Bnr: 4	i Trondheim kommune	
Saksnr.: 201927886			
Dato: 16.09.2019	Side 2 / 9		



B A4 3000
 x=527 100,700
 y=722 890,500

Kontroll prosjekt:	Kontroll:
Sign.:	tg
acn	
Tilskuer:	3154 og 352
Bismiet AS	
Prosjektleder:	
VISAVIS	
© Alle rettigheter tilhører utforvalgt for prosjektering, kopiering eller bruk av denne tegningen er forbeholdt selskapet VISAVIS	
Tegning:	Dato: 20.03.17
Plan 3.Etasje	Målestokk: 1:250
Fase:	Tegning: A20-3
Tilbudsunderlag/Rammesøknad	Rev: *



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ARKITEKTENE VIS-A-VIS AS

Beddingen 14
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Selma Sahbegovic

Saksnummer
BYGG-20/84057
oppgis ved alle henvendelser

Kontaktperson

Dato
12.06.2020

Brudalsvegen 1 B og 1 C, ferdigattest for riving av eksisterende bebyggelse, oppføring av 3 boligblokker og opparbeidelse av utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 315/4/0/0
Bygningsnummer: 300719543, 300719545, 300719556, 300719567, 182465798, 182465771, 182465763
Ansvarlig søker: ARKITEKTENE VIS-A-VIS AS
Tiltakshaver: BISSMIET AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Selma Sahbegovic
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: BISSMIET AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 02.06.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- rammetillatelse - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-36,
- igangsettingstillatelse – trinn 1 - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-42,
- igangsettingstillatelse – trinn 2 - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-44,
- igangsettingstillatelse – trinn 3 - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-48,
- igangsettingstillatelse – trinn 4 - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-53,
- igangsettingstillatelse – trinn 5 - delegasjonssak dokumentnr.: BYGG-17/82356-60.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

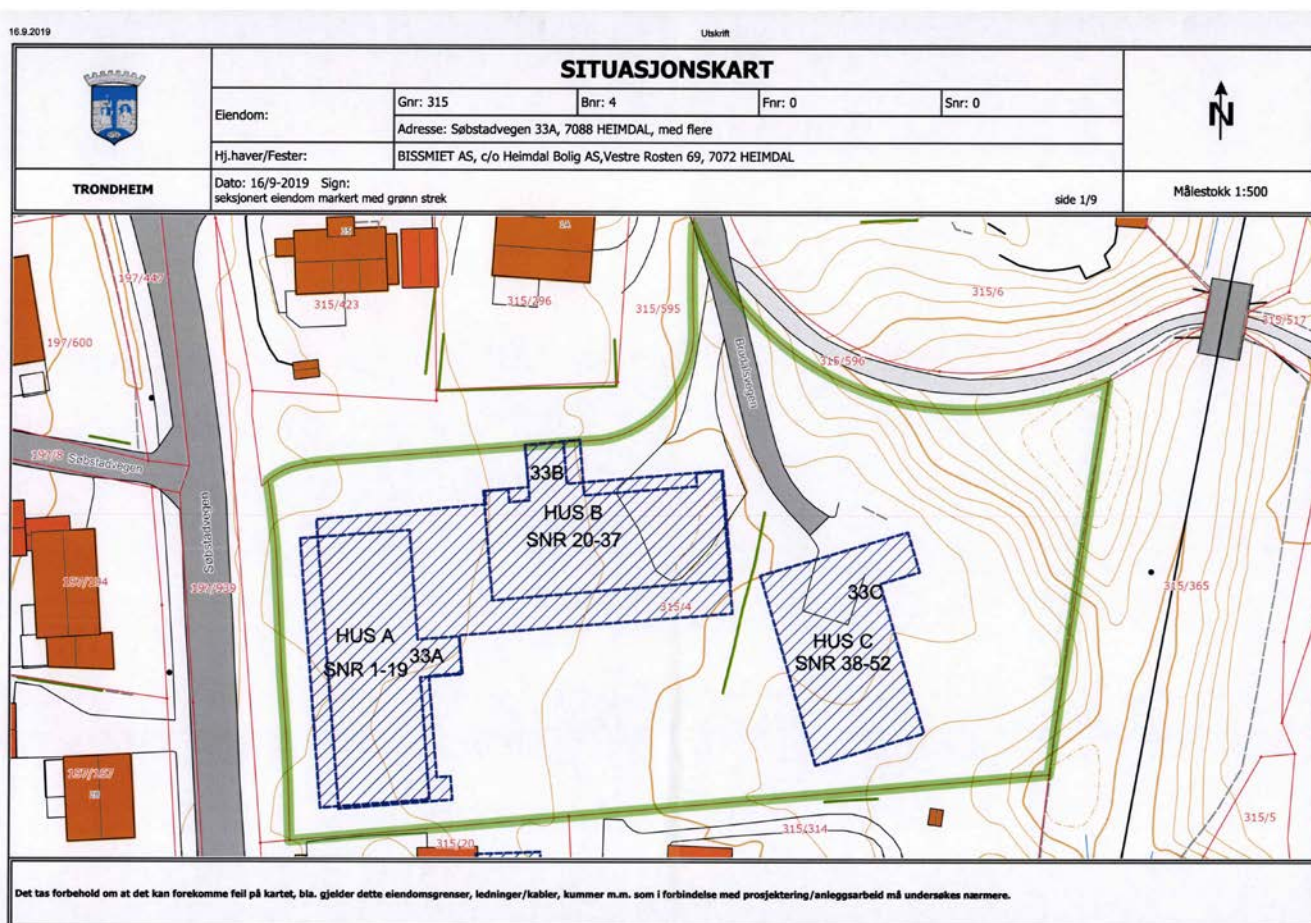
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



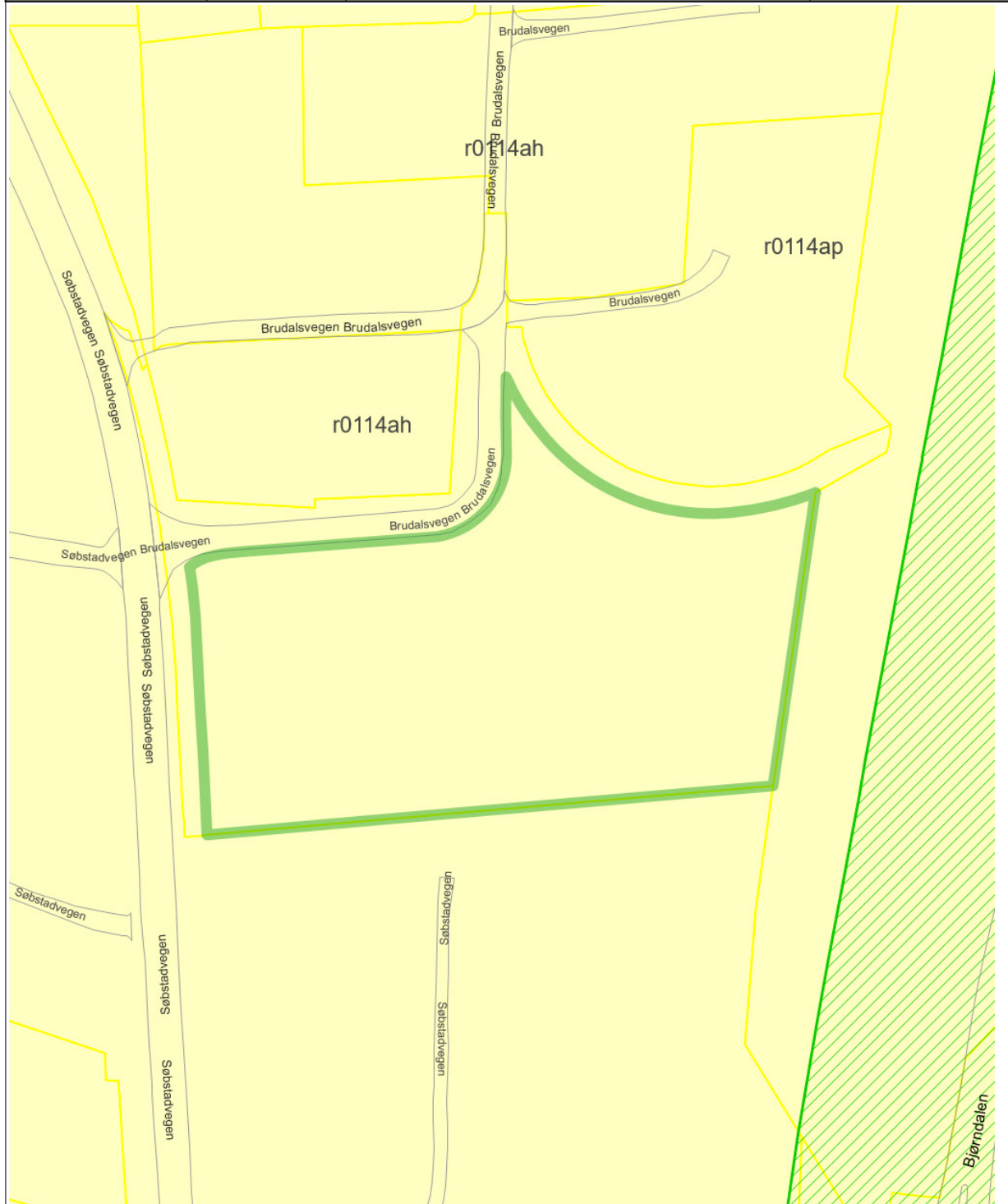
 Trondheim	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 31
	Adresse:	Søbstadvegen 33B 7088 HEIMDAL				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Hensyn bevaring naturmiljø
	Hensyn bevaring kulturmiljø		Turveg / turdrag		Framtidig turveg / turdrag
	Jernbane - på bakken		Kollektivtrase		Hovedvegnett sykkel
	Byggesone 1		Byggesone 2		Byggesone 3
	Offentlig eller privat tjenesteyting		Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting		Bane
	Blå/grønnstruktur		Framtidig blå/grønnstruktur		

 Trondheim	PlanOversikt				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 31
	Adresse:	Søbstadvegen 33B 7088 HEIMDAL				
	Annen info:					



Tegnforklaring



Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .



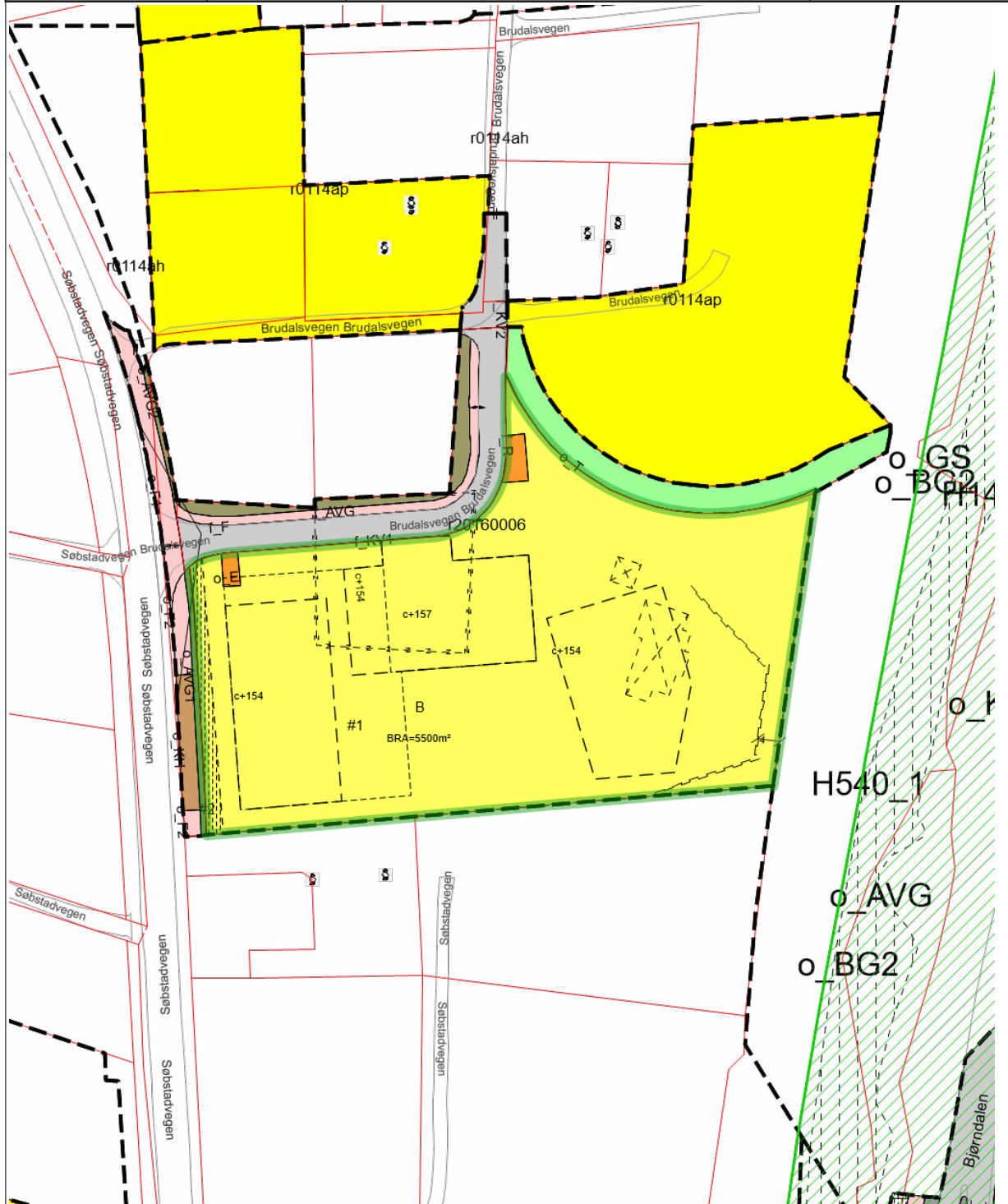
RpOmråde forslag

Kommunalveg gatenavn .



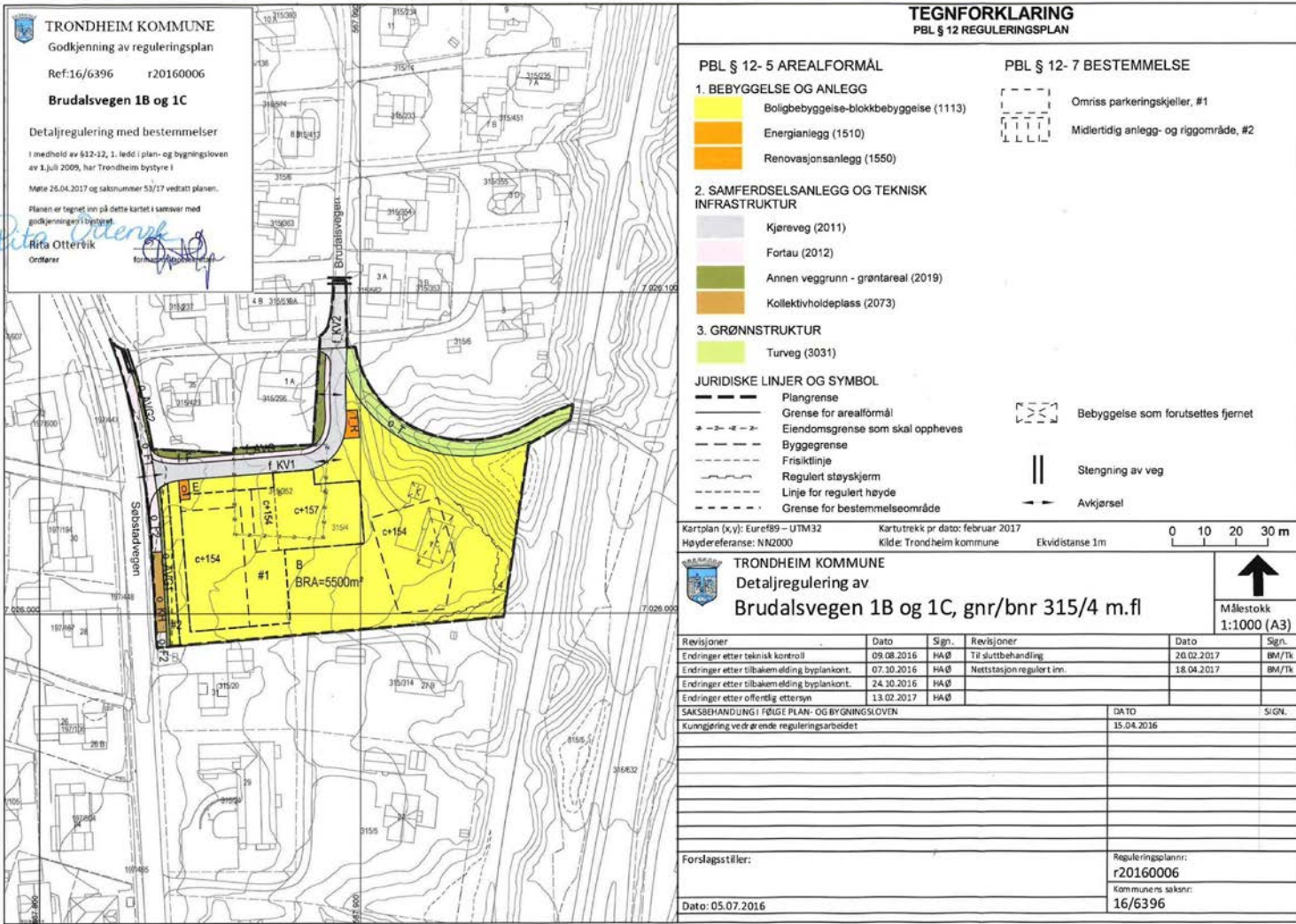
RpOmråde vedtatt - på
bakkenivå

 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 315	Bnr: 4	Fnr: 0		Snr: 31
	Adresse:	Søbstadvegen 33B 7088 HEIMDAL				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Midlertidig bygge- og anleggsområde		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Stengning av avkjørsel		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje		Frisiktlinje
	Regulert støyskjerm		Måle- og avstandslinje		RpRegulertHøyde
	Bolig		RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Boligbebyggelse- blokkbebyggelse		Energianlegg
	Renovasjonsanlegg		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for nærmere angitt kollektivtransport		Kollektivholdeplass		Turveg



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan
Ref:16/6396 r20160006
Brudalsvegen 1B og 1C
Detaljregulering med bestemmelser
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 26.04.2017 og saknummer 53/17 vedtatt planen.
Planen er tegnet opp på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bestemmelse.
Rita Ottervik
Ordfører

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

- PBL § 12- 5 AREALFORMÅL**
- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
 - Energianlegg (1510)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
- Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
- Turveg (3031)
- JURIDISKE LINJER OG SYMBOL**
- Piangrense
 - Grense for arealformål
 - Eiendomsgrense som skal oppheves
 - Byggegrense
 - Frisiklinje
 - Regulert støyskjerm
 - Linje for regulert høyde
 - Grense for bestemmelseområde
- PBL § 12- 7 BESTEMMELSE**
- Omriss parkeringskjeller, #1
 - Midlertidig anlegg- og riggområde, #2
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Stengning av veg
 - Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2017
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Brudalsvegen 1B og 1C, gnr/bnr 315/4 m.fl
Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Endringer etter teknisk kontroll	09.08.2016	HAØ	Til sluttbehandling	20.02.2017	BM/Tk
Endringer etter tilbakemelding byplankont.	07.10.2016	HAØ	Nettstasjon regulert inn.	18.04.2017	BM/Tk
Endringer etter tilbakemelding byplankont.	24.10.2016	HAØ			
Endringer etter offentlig ettersyn	13.02.2017	HAØ			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjonering vedrørende reguleringsarbeidet	DATO	Sign.
	15.04.2016	

Forslagsstiller: _____ Reguleringssaknr: r20160006
Dato: 05.07.2016 Kommunens saknr: 16/6396



Brudalsvegen 1B og 1C, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.4.2017

Dato for godkjenning av bystyret: 26.4.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Øystein Thommesen AS, datert 5.7.2016, sist revidert 18.4.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området regulerestil:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (B)
- Renovasjonsanlegg (f_R)
- Energianlegg (o_E)

Samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur

- Kjøreveg (f_KV)
- Fortau (f_F/o_F)
- Annen veggrunn – grøntareal (f_AVG/o_AVG)
- Kollektivholdeplass (o_KH)

Grønnstruktur

- Turveg (o_T)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, BOLIGBEBYGGELSE

3.1 Boligbebyggelse B

3.1.1 Arealbruk

I felt B kan det etableres boliger med tilhørende anlegg.

3.1.2 Grad av utnytting

Samlet maksimal bruksareal BRA er påført plankartet. Areal under terreng skal ikke regnes med i BRA. Antall boenheter innen planområdet skal være minimum 45.

3.1.3 Byggehøyde

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige de kotehøydene som vist i plankartet. Heiser og teknisk anlegg tillates bygd inntil 1,5 meter over angitte kotehøyder, men skal i sum ikke overstige 10 % av det totale takarealet for den enkelte bygning.

Det tillates private takterrasser på den midterste av de tre blokkene, med transparent kantsikring med høyde inntil 1,4 m over regulert tillatt kotehøyde.

3.1.4 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Bebyggelsen over grunnen skal deles i tre frittstående bygningsvolum. Rømningstrapper, støttemurer og teknisk anlegg til parkeringskjeller tillates bygd utenfor byggegrensen. Ovenstående unntak tillates likevel ikke innenfor 30 meter fra Dovrebanens midtlinje.

Det tillates støyskjerm mot Dovrebanen med plassering som vist i plankartet. Det kan oppføres boder i kombinasjon med støyskjermen på den siden som vender bort fra Dovrebanen. Støyskjermer og boder skal ha maksimal høyde/gesims på kote 143 moh.

Det tillates at veranda overskrider byggegrensen mot Søbstadvegen med inntil 2,5 m.

3.1.5 Boligsammensetning

Minimum 25 % av leilighetene skal være 3-4-roms, maksimum 30 % kan være 2-roms, og maksimum 10 % kan være 1-roms.

3.1.6 Uteareal

Samlet uterom for boliger skal være minimum 50 m² pr. 100 m² BRA bolig eller per boenhet.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal være adkomst til lekeplass maksimum 75 meter fra hovedinngangsdør for alle boliger. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper.

Det skal etableres en intern gangveg sørvest i planområdet, som sikrer snarvei fra boliger og felles uterom til Søbstadvegen.

Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

3.1.7 Støy for bolig

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442:2012, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer og unntak:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha tilgang til uterom på stille side (<55dB veg/ <58 dB jernbane)
- Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55dB.
- Det tillates boenheter med fasade i gul støysone (55dB – 65dB veg, 58-68dB jernbane), dersom boenheten har minst ett rom for varig opphold på stille side.
- Det skal etableres tett rekkverk med høyde 1,2 meter på balkonger mot Søbstadvegen.

3.1.8 Parkering

Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplass for bil per 70 m² BRA boligareal eller boenhet. Det tillates maksimalt 10 parkeringsplasser på terreng. Det skal settes av plass for minimum to sykler per boenhet. Minimum en sykkelplass per boenhet skal være under tak. P-kjelleren skal dimensjoneres for å tåle minimum 50 cm jordoverdekning.

3.1.9 Adkomst

Felt B skal ha adkomst som vist i plankartet.

3.2 Renovasjonsanlegg f_R

Arealet skal benyttes til avfallshåndtering, og skal opparbeides i henhold til teknisk plan godkjent av Trondheim kommune.

3.3 Energianlegg

Arealet skal brukes til nettstasjon.

3.4 Snøopplag og vedlikehold

Det tillates etablert skråning for o_AVG1 inntil 1 meter inn på felt B.

Innen to meter fra o_F2 og o_KH må det ikke etableres gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentlige samferdselsanlegg

o_F1 og o_F2 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

o_KH skal være offentlig og kan benyttes som kollektivholdeplass.

o_AVG1 skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet. Det tillates etablert støttemur.

O_AVG2 skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet.

4.2 Øvrige samferdselsanlegg

f_KV1 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommene gnr/bnr 315/296, 315/423, 315/237, 315/6, 315/519, .

f_KV2 skal være felles adkomst for eiendommene gnr/bnr 315/423, 315/237, 315/6, 315/519, .

f_F skal være felles for boligene i planområdet og skal etableres som vist på plankartet.

f_AVG skal være felles for boligene i planområdet og skal etableres som vist på plankartet.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR o_T

5.1 Offentlig turveg o_T

o_T skal være offentlig og skal etableres som vist på plankartet, med bredde på minimum 2,5 meter. Turvegen skal utstyres med belysning, og håndløpere, benker o.l. for hvile. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen

§ 6 HENSYNSSONE

6.1 Sikringssone

I frisiktsone skal det være friskt i høyde 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 7 BESTEMMELSESMRÅDER

7.1 Midlertidig anlegg- og riggområde

I anleggsperioden for veg kan område #2 benyttes til mellomlagring av overflatedekke og nødvendige arbeider knyttet til vegutbedring. Etter at veganlegget står ferdig skal området ryddes og settes i stand slik det var før anleggsperioden.

§8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det følge med detaljert utomhusplan som viser utforming av hele planområdet samlet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, forstøtningsmurer, gangforbindelser, beplantning, belysning, parkering på terreng, sykkelparkering, avfallshåndtering, lekeområder, adkomst for utrykningskjøretøy, samt hvordan tilgjengelighet/universell utforming er ivarettatt.

8.2 Avfallsløsning

Teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse for byggetiltak innen planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann, samt geometrisk utforming og frisiktsoner ved avkjørselen til f_KV. Før godkjenning av rammetillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann og avløp.

8.4 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal være utført før igangsettingstillatelse kan gis for tiltak som berører grunnen. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.5 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støvforhold. 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-1442/2012, tilfredsstilles.

Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret.

§9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Skolekapasitet

Tillatelse til tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

9.2 Avfallsløsning

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal avfallsløsning være ferdigstilt.

9.3 Støy

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal nødvendige støyskjermingstiltak være ferdigstilt.

9.4 Sikkerhetsgjerde mot Dovrebanen

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal jernbanen være sikret med gjerde min. 1,8 meter høyt. Regulert støyskjerm kan erstattes sikkerhetsgjerde.

9.5 Uterom

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal felles uterom være ferdig opparbeidet i henhold

til godkjent utomhusplan. Adkomst for utrykningskjøretøy skal være ferdig opparbeidet før ny boligbebyggelse tas i bruk.

9.6 Samferdselsanlegg

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal Brudalsvegen stenges som vist på plankartet og fortau o_F1, f_F og kjøreveg f_KV1 være ferdig opparbeidet.

9.7 Parkering

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal parkering for boligene være ferdigstilt.

9.8 Offentlig turvei

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal offentlig turveg være ferdigstilt.

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

Rita Ottervik 



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Søbstadvegen 33B
7088 HEIMDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Drøyvold**Telefon:** 954 72 624
E-post: christian.droyvold@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