

Velkommen til

Heimdalsvegen 12 C, 7080 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heimdalsvegen 12 C
7080 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 148 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 340,-	kr	2 148
Felleskostnader pr. mnd.	kr	1 806,-

BRA	33 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	1 av 4

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Magnus Sollid
Eiendomsmegler

+47 915 17 762
magnus.sollid@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heimdalsvegen 12 C, 7080 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 199, Bnr. 117, Snr. 2, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 090 000,-
Prisantydning	kr	2 090 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 148 340,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 148 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 162 640,-

Omkostninger
Oppstartskapital sameie kr 5 000,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 52 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 58 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Det er 12 terminer pr. år. Det er ikke estimert hvor mye kommunale avgifter er på pr.dags dato. Kfr.megler.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 1 806,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader drift kr 1 202

Tilleggsytelser: Tillegg bod kr 50
Fastbeløp måling og avregning energi kr 80
Finansiering Techem kr 87
Tillegg elektroniske fellesavtaler kr 387
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har
inngått.

Sikringsordning
Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 33 m²
BRA totalt: 33 m²
TBA: 10 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1 av 4

Parkering
Det medfølger ingen parkering til leiligheten.

Sameiets eiendom
Gnr. 199, Bnr. 117, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 1 428 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
2023 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Entrè - stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard
Entrè - stue/kjøkken (18,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Porttelefon. Sikringsskap. Brannvarsler. Utgang til terrasse.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk.

Bad (3,9m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps

blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og fordelerskap. Mekanisk avtrekk.

Soverom (8,6m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Beliggenhet
Midt i hjertet av Heimdal sentrum finner du Heimdalsvegen 12 .

Heimdalsvegen 12 C er stedet for deg som vil slippe kaoset i Midtbyen, men som synes det altfor landlige fort blir kjedelig. Få skritt fra ytterdøra finner du alt et sentrum skal ha, fra dagligvarebutikker og treningssenter til frisør og apotek. Det stemmer, Heimdal er en by ved byen.

Søndagsturen på mosekledd grunn er dessuten nærmere enn for de fleste. Heimdal er nemlig omkranset av grønn mark. I lokalbefolkningens hemmelige turperle Nordmyra har du blant annet lysløypa for dine føtter når du ikke bare vil nyte utsikten, men også den friske skogsluften i fulle drag.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygget er en boligblokk på fire etasjer over underetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer medfølger handelen og overdras i sin nåværende tilstand.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har

vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 10.10.2023.

Oppvarming
Fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale på Kabel-TV/bredbånd. Telia.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r20170036 Heimdalsvegen 10 og 12 (13.6.2019)
- r20170036 Heimdalsvegen 10 og 12 (13.6.2019)

Regulering under arbeid:
-r20250029 Heimdal stasjon

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
LILLE SMEDPARKEN AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 47314
Dato: 13.01.2022
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32 / 1376

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1635722
Dato: 04.12.2018
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1635722
Dato: 04.12.2018

Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om parkering
Dagboknr.: 1635722
Dato: 04.12.2018
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om vann/kloakk
Dagboknr.: 1160961
Dato: 20.09.2021
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1160961
Dato: 20.09.2021
Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om adkomstrett
Dagboknr.: 1160961
Dato: 20.09.2021
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Dagboknr.: 1036674
Dato: 22.09.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Dagboknr.: 1160961
Dato: 20.09.2021
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om nettstasjon
Dagboknr.: 1036674
Dato: 22.09.2023
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 157484
Dato: 13.02.2023
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om snuplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiets budsjett viser et årsresultat på 330.000kr år 1 deretter budsjetteres det med årsresultat på kr 0. Budsjettet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 500 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 250,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 12 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 14-10-2026.

Det foreligger ett t2g forhold:
Kjøkken > 1. Etasje > Entré - Stue/kjøkken > Front til oppvaskskrog
Det er registrert noe lokalt limslipp i lamineringen på nedre del av kjøkkenfronten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Boligselgerforsikring
Det er ikke mulig å tegne Boligselgerforsikring ved dette salget.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet

til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport
- Seksjonering datert: 01.12.2021
- Egenerklæring
- Ferdigattest den 10.10.2023
- Reguleringsbestemmelser
- Kart
- Plantegning

- Vedtekter
- Planskisse
- Nabolagsprofil
- Tinglyst erklæring datert 04.12.2018, 20.09.2021

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Magnus Sollid
Eiendomsmegler
Telefon: 915 17 762
E-post: magnus.sollid@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



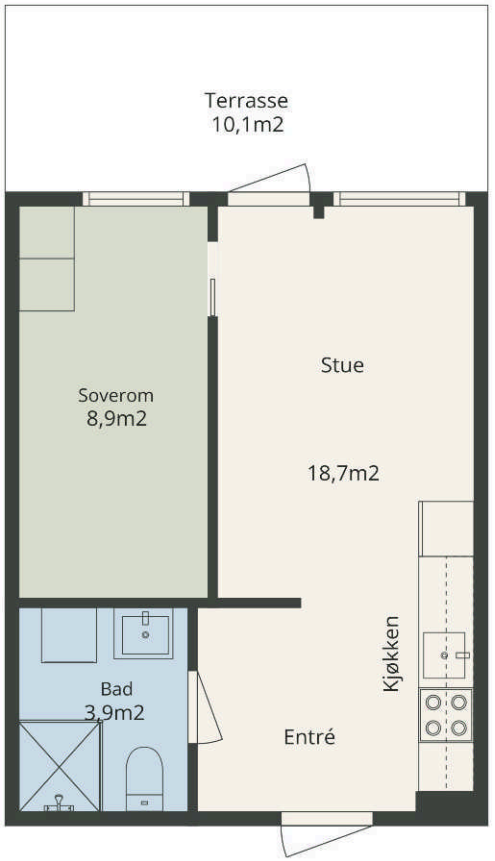








Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HEIMDALSVEGEN 12C

Nabolaget Heimdal stasjon/Heimdalsvegen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	**4 min** 0.3 km
Heimdal stasjon Totalt 12 ulike linjer	**4 min** 0.3 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**17 min** 12.3 km
Trondheim Værnes	**36 min**

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	**7 min** 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	**11 min** 0.9 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	**11 min** 1 km
Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	**16 min** 1.5 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	**13 min** 1.1 km
Cissi Klein videregående skole	**6 min**
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**7 min** 3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

TrP Ringvålvegen Heimdal	**5 min**
TrP Søbstadvegen 1B 1433	**6 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

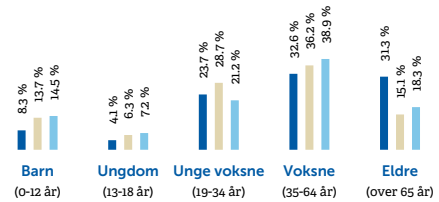
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	**4 min** 0.4 km
Prima Holding Trondheim	**7 min**
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Heimdal PostNord	**3 min** 0.3 km
Rema 1000 Heimdal	**5 min**

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

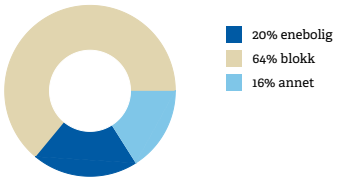
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

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

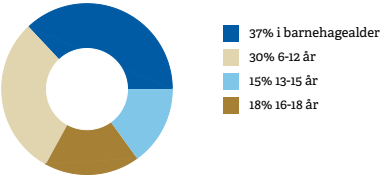
BOLIGMASSE



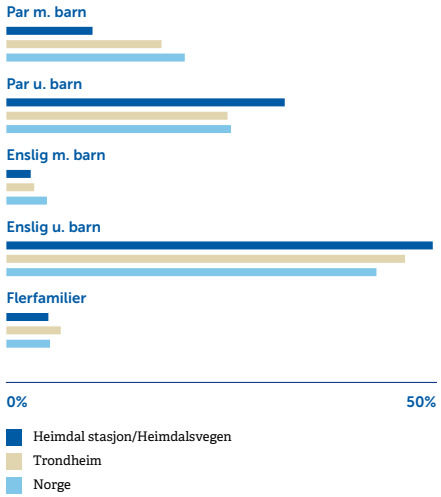
VARER/TJENESTER

Tillertorget	**22 min**
Boots apotek Heimdal	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



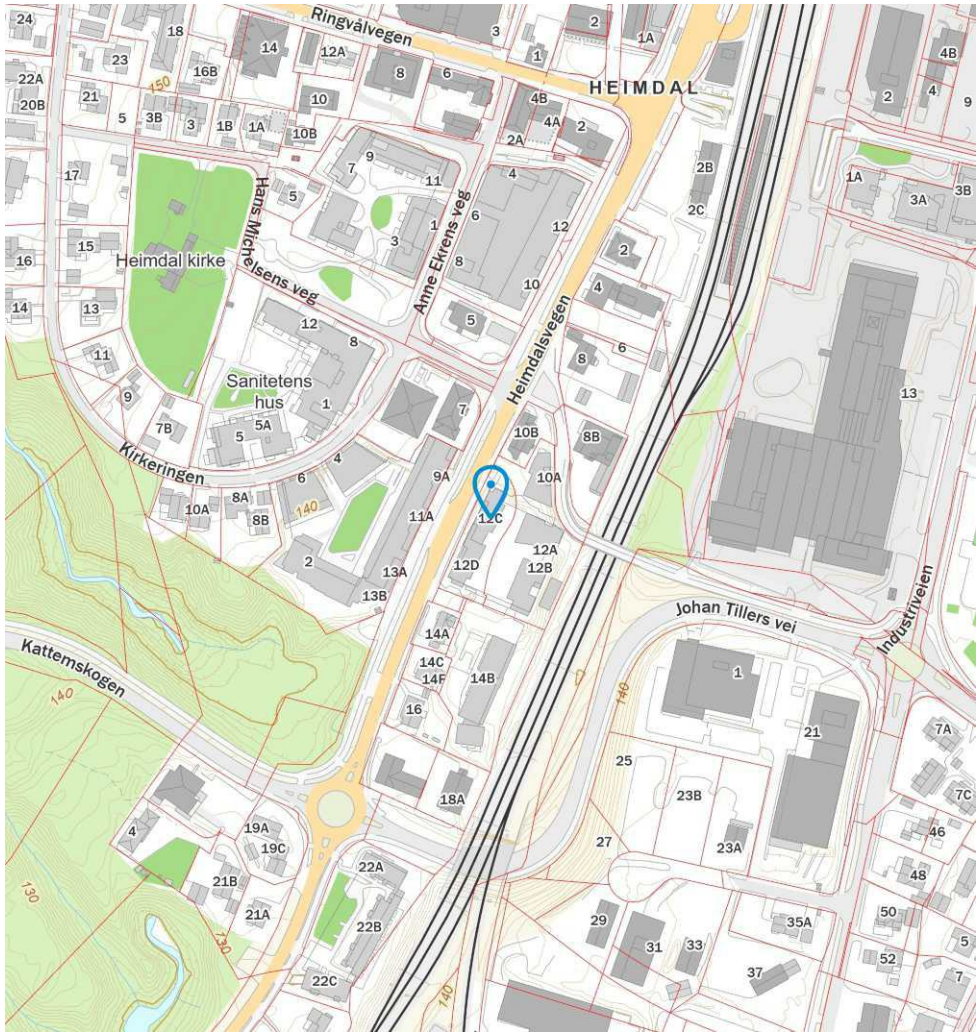
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**48%**	**54%**
Separert	**13%**	**9%**
Enke/Enkemann	**8%**	**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 2025



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 2025

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 25/09/2025

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5

		Antall leiligheter:		33		
		Prisutvikling i %:		*2,5*		
INNTEKTER	**Fordeling**	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Oppstartskapital		330 000				
Felleskostnader drift		620 430	635 941	651 839	668 135	684 839
Felleskostnader fjernvarme		148 608	152 323	156 131	160 035	164 035
Renhold fellesarealer		118 800	121 770	124 814	127 935	131 133
Kontingent parkeringssameie (bod)		19 800	20 295	20 802	21 322	21 855
Kabel-TV/Bredbånd		153 252	157 083	161 010	165 036	169 162
Sum inntekter		1 390 890	1 087 412	1 114 598	1 142 462	1 171 024
KOSTNADER						
Forretningsførerhonorar	Areal	76 880	78 802	80 772	82 791	84 861
Revisjon	Areal	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557
Styrehonorar	Areal	50 000	51 250	52 531	53 845	55 191
Arb.giveravg. av st.honorar	Areal	7 050	7 226	7 407	7 592	7 782
Drift og serviceavtaler	Areal	165 000	169 125	173 353	177 687	182 129
Løpende vedlikehold	Areal	82 500	84 563	86 677	88 843	91 065
Renhold fellesareal	Flatt	118 800	121 770	124 814	127 935	131 133
Kontingent parkeringssameie (bod)	Flatt	19 800	20 295	20 802	21 322	21 855
Bygningsforsikring	Areal	99 000	101 475	104 012	106 612	109 277
Fellesstrøm	Areal	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114
Fjernvarme	Areal	148 608	152 323	156 131	160 035	164 035
Vaktmestertjenester	Areal	75 000	76 875	78 797	80 767	82 786
Kabel-TV/Bredbånd	Flatt	153 252	157 083	161 010	165 036	169 162
Andre driftsutgifter	Areal	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Sum kostnader		1 060 890	1 087 412	1 114 598	1 142 462	1 171 024
DRIFTSRESULTAT		330 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		330 000	0	0	0	0
Årsresultat		330 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01		0	330 000	330 000	330 000	330 000
Disponible midler 31.12		330 000	330 000	330 000	330 000	330 000
Antatt endring FK fra 01.01:		**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

Felleskostnader:
Alle felleskostnader er fordelt etter seksjonsbrøk, foruten kabel-tv/bredbånd, renhold fellesareal, kontingent til garasjesameie og avregning/finansiering Techem (fjernvarme) som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er ett forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Under drift og serviceavtaler ligger bl.a. heis, ventilasjonsanlegg, brannvarsling- og sprinkelanlegg og er et anslag.

Drift og vedlikhold av Garasjesameiet er satt til 50 kr/mnd pr seksjon. Dette gjelder bod. Parkering utgjør kr 220,- og vil bli fakturert fra Garasjesameiet for de som har parkering.

Kollektiv avtale på Kabel-TV/bredbånd er estimert til 387kr/mnd.

Renhold fellesarealer er stipulert til kr 300,- pr seksjon/mnd.

Akonto fjernvarme er stipulert til kr 9 pr kvm./mnd. I tillegg kommer finansiering Techem og avregning med kr 170,- pr mnd/seksjon.

Kommunale avgifter, eiendomsskatt og renovasjon er **ikke** inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

Under andre driftsutgifter er det tatt høyde for eventuelle tilleggskontrakter som f.eks hovednøkkelavtale, HMS-avtale etc.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og garasjesameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

Seksjon nr.	Etg	Antall rom	Brøk	Renhold fellesareal pr mnd	Kontingent park.sameie (bod) pr mnd	Kabel-TV/ bredbånd pr mnd	Felleskost. drift pr mnd	Fjernvarme pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
1			53	300	50	387	1 991	647	3 375
2			32	300	50	387	1 202	458	2 397
3			52	300	50	387	1 954	638	3 329
4			51	300	50	387	1 916	629	3 282
5			53	300	50	387	1 991	647	3 375
6			32	300	50	387	1 202	458	2 397
7			32	300	50	387	1 202	458	2 397
8			32	300	50	387	1 202	458	2 397
9			51	300	50	387	1 916	629	3 282
10			53	300	50	387	1 991	647	3 375
11			32	300	50	387	1 202	458	2 397
12			32	300	50	387	1 202	458	2 397
13			32	300	50	387	1 202	458	2 397
14			51	300	50	387	1 916	629	3 282
15			53	300	50	387	1 991	647	3 375
16			32	300	50	387	1 202	458	2 397
17			32	300	50	387	1 202	458	2 397
18			32	300	50	387	1 202	458	2 397
19			51	300	50	387	1 916	629	3 282
20			51	300	50	387	1 916	629	3 282
21			52	300	50	387	1 954	638	3 329
22			32	300	50	387	1 202	458	2 397
23			53	300	50	387	1 991	647	3 375
24			51	300	50	387	1 916	629	3 282
25			32	300	50	387	1 202	458	2 397
26			32	300	50	387	1 202	458	2 397
27			32	300	50	387	1 202	458	2 397
28			53	300	50	387	1 991	647	3 375
29			51	300	50	387	1 916	629	3 282
30			32	300	50	387	1 202	458	2 397
31			32	300	50	387	1 202	458	2 397
32			32	300	50	387	1 202	458	2 397
33			53	300	50	387	1 991	647	3 375
			1376	9900	1650	12771	51703	17994	94018



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20170036
Arkivsak:16/39594

Heimdalsvegen 10 og 12, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 28.3.2019
Dato for godkjenning av bystyret : 13.6.2019

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Eggen Arkitekter AS, datert 27.10.2017, senest endret 28.3.2019.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for blandet formål: boliger/forretning/kontor for eksisterende bebyggelse i nord. For resterende del av planområdet skal det etableres boligbebyggelse (blokker). I tillegg skal det etableres nytt fortau langs Heimdalsvegen.

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (1110)
- Bolig/Forretning/Kontor (1802)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og offentlig infrastruktur
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn tekniske anlegg (2018)

Hensynssoner jfr. pbl. § 12-6
- Sikringssone frisikt (H104)

Bestemmelser jfr. pbl. § 12-7
- Parkeringskjeller, #1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge overordnet detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Med søknad om igangsettingstillatelse skal det følge detaljert plan som skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, parkering for mennesker med

nedsatt bevegelsesevne, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

3.2 Boligsammensetning
Innenfor planområdet skal det etableres minimum 75. Det tillates maks 20 % ett - roms leiligheter.

3.3 Uteoppholdsareal
Det skal avsettes minst 50 m^2 uterom pr. 100 m^2 BRA boligformål eller pr. boenhet. Minst halvparten av uteareal skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Ved beregning av krav til uterom skal parkeringskjeller, boder og tekniske rom under terreng ikke medregnes av uteoppholdsareal.

Uterom over bakkeplan skal være universell utformet. Der det skal være grøntanlegg, må dekket over parkeringskjeller tåle en jordoverdekning som tillater planting av busker og annen vegetasjon.

3.4 Renovasjon
Boligene innenfor B1 og B/F/K skal tilknyttes mobilt avfallssug. Plassering av nedkast til avfallssug skal være som vist på plankart. I tillegg skal det etableres nedgravde containere for papp/papir.

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.5 Parkering
Det skal være maks 0,5 bilparkeringsplasser og minimum tre sykkelplasser per boenhet, hvorav minst èn sykkelplass skal være under tak. Det skal settes av minimum 5 % bilparkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Det skal etableres èn bilparkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne innenfor B/F/K.

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1 Bolig/ forretning/kontor (B/F/K)
4.1.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Samlet BRA for felt B/F/K skal ikke overstige 500 m^2.

Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser og kotehøyder som vist på plankartet.

§ 4.2 Boligbebyggelse B1
Hovedfeltet B1 inkluderer delfeltene B1-1, B1-2, B1-3 og B1-4
4.2.1 Grad av utnyttelse
Samlet BRA for felt B1 skal ikke overstige 7000 m^2.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

4.2.2 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser og kotehøyder vist på plankart.

Rekkverk og glassrekkverk montert på innside av gesims tillates i høyde 1,2 meter og må ha minste avstand på 0,4 meter fra gesims. Nødvendige tekniske installasjoner og heis skal ha maksimal høyde på 1,5 meter over gesims.

Balkonger kan krage inntil 1,5 meter ut over byggegrense mot Heimdalsvegen, men ikke utover formålsgrense.

B1-2: 60 % av BRA kan oppføres inntil gesimshøyde c2 +154,3.
Bebyggelsen skal skilles med en passasje mellom B1-3 og B1-4. Passasjes bredde skal være på minimum 8 meter.

4.2.3 I sokkeletasje innenfor B1-2 mot Heimdalsvegen tillates forretninger og kontor.

4.2.4 Parkeringskjeller for bolig
Parkeringskjeller skal være felles for boligbebyggelsen i B1 og B/F/K.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 Offentlig trafikkareal
Offentlig trafikkareal skal opparbeides som vist på plankart etter plan godkjent av Trondheim kommune.

5.2 Felles avkjørsel
f_KV1 skal opparbeides som vist på plankart. f_KV1 skal være felles for gnr/bnr: 199/4, 199/23, 199/10, 199/30 og 199/108.

5.3 Nettstasjon
Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 6 HENSYNSSONER
6.1 Frisikt
Innenfor frisiktsonen (H140) skal det ikke etableres installasjoner eller beplantning som hindrer fri sikt til veg. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE #1
7.1 Kjeller/sokkel
Kjeller, herunder parkeringskjeller og fristilt sokkel mot f_KV1 tillates bygget utenfor byggegrense og innenfor bestemmelsesområde #1 som vist på plankart.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING
8.1 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse til tiltak for hvert utbyggingstrinn. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i

anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementet Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2016, legges til grunn.

8.2 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Av rapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 Støy
Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer:

Det tillattes boenheter i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

I rød støysone tillates det etablering av boenheter med støynivå Lden ≤ 70 dB ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående. Minst halvparten av rom for varig opphold, inkludert minst ett soverom, skal ha stille side. Disse boenhetene må ha tilgang til egnet uteplass med støynivå under nedre grenseverdi for gul støysone.

Det skal settes opp støyskjerming mot Heimdalsvegen og jernbanen som vist på plankart. Støyskjerming skal utformes med minimum 50 % glass.

Det skal ved søknad om tiltak fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak er oppfylt.

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

8.5 Vann- og avløp
Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis.

Ved oppdeling i felt gjelder følgende:
Det skal foreligge godkjent forprosjekt for vann- og avløp for hele området, deretter skal teknisk plan godkjennes for hvert delfelt før det gis igangsettingstillatelse.

8.6 Sikkerhetsgjerde mot jernbanen
Eksisterende gjerde opprettholdes og om nødvendig utbedres/forlenges for å dekke hele strekningen mellom jernbanen og planområdet. Før eventuelle nødvendige arbeider med gjerdet starter, skal Bane NOR SF kontaktes for godkjenning av arbeidene.

8.7 Dokumentasjon
Bygninger som søkes revet skal fotodokumenteres før riving.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Renovasjon
Ved eventuell oppdeling i utbyggingsetapper gjelder følgende:
Renovasjonsløsning skal være etablert før brukstillatelse kan gis. Mobilt avfallssug skal være etablert før brukstillatelse for bolig nr. 50 kan gis.

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

9.2 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal
Uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår for sesongavhengige arbeider.

9.3 Støy
Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

9.4 Skoleveg
Sikker skoleveg skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

9.5 Fortau
o_FT1 skal være opparbeidet som vist på plankartet, etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

9.6 Skolekapasitet
Tilfredsstillende skolekapasitet skal være dokumentert før tillatelse til tiltak kan gis.

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

Vita Otten

118927/19

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Heimdalsvegen 12C 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Hovedteig seksjonert eiendom
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Åk
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Skiltportal
- Vegdekkekant på bru
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Skiltportal
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Anleggseiendom
- Eiendomsinfo

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-20/88074-54

EGGEN arkitekter as

Havstein Vestre Gård Statsråd Kroghs v 15 E
7021 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-20/88074 oppgis ved alle henvendelser	Kjersti Tannvik	10.10.2023

Heimdalsvegen 10 og 12, ferdigattest for leilighetsprosjekt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	199/117/0/0, 199/23/0/0
Bygningsnummer:	300837150, 300837152, 300837154, 300837160
Ansvarlig søker:	EGGEN arkitekter as
Tiltakshaver:	HEIMDAL SENTRUM UTVIKLING AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HEIMDAL SENTRUM UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

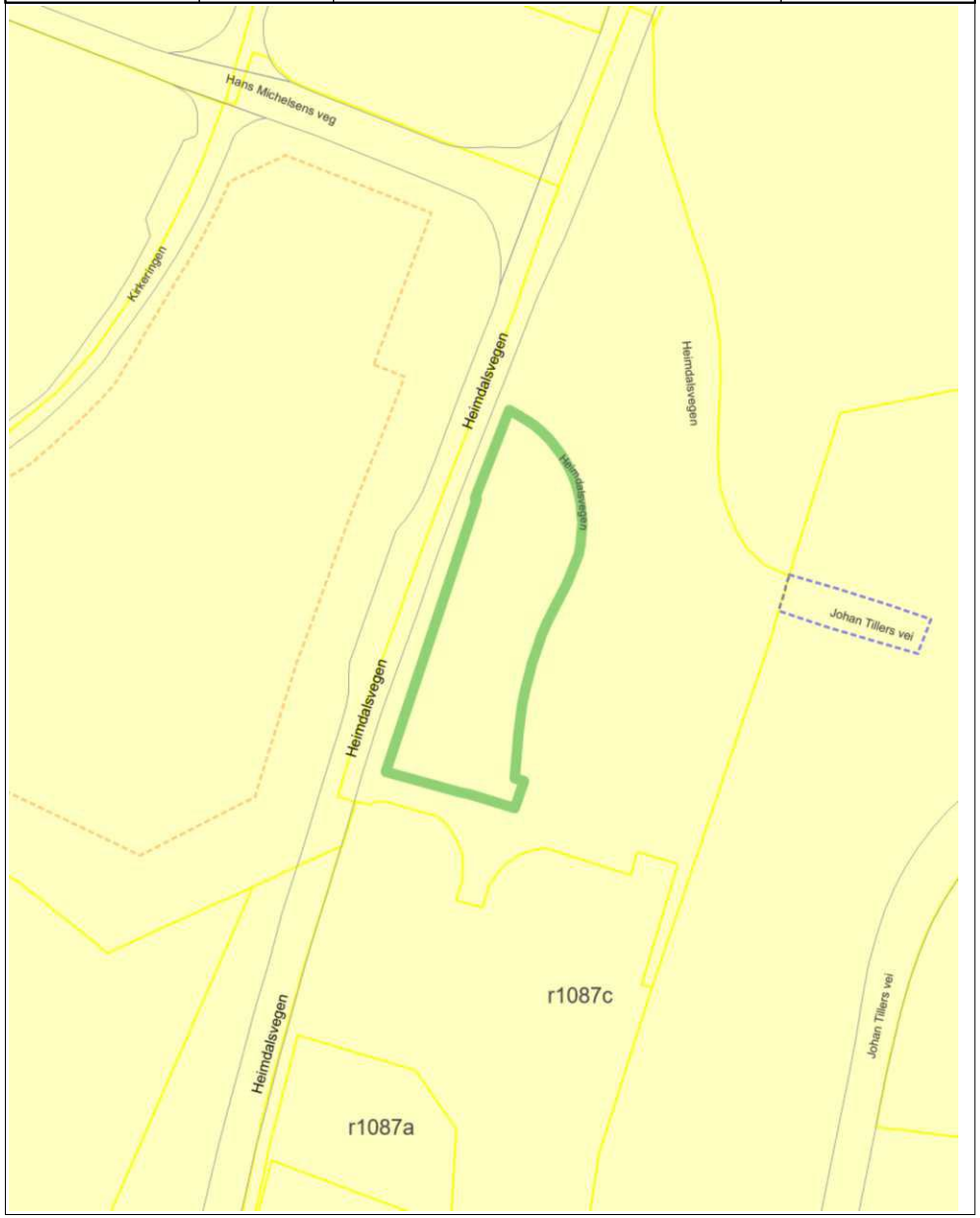
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Heimdalsvegen 12C 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

Fylkesveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

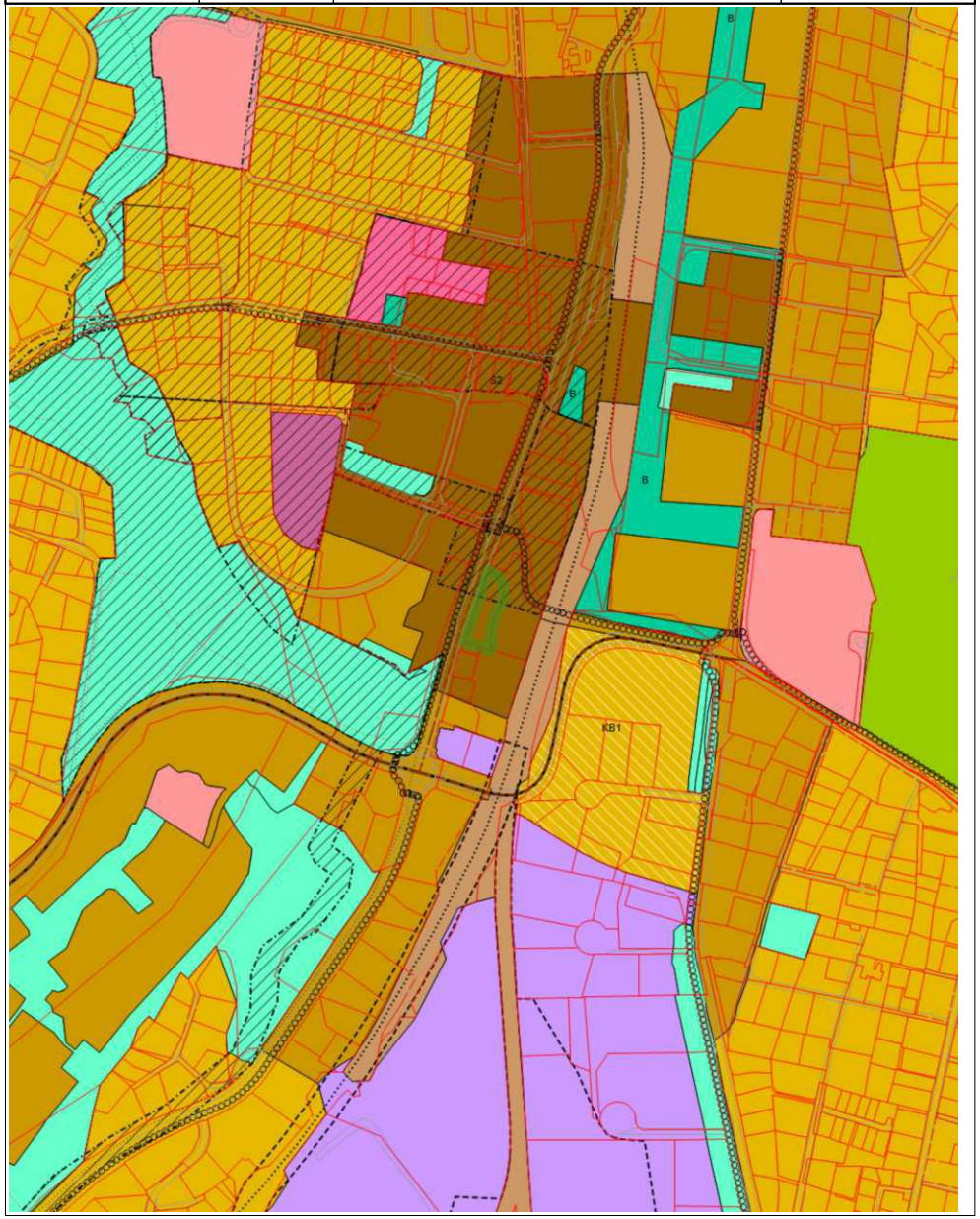
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Heimdalsvegen 12C 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

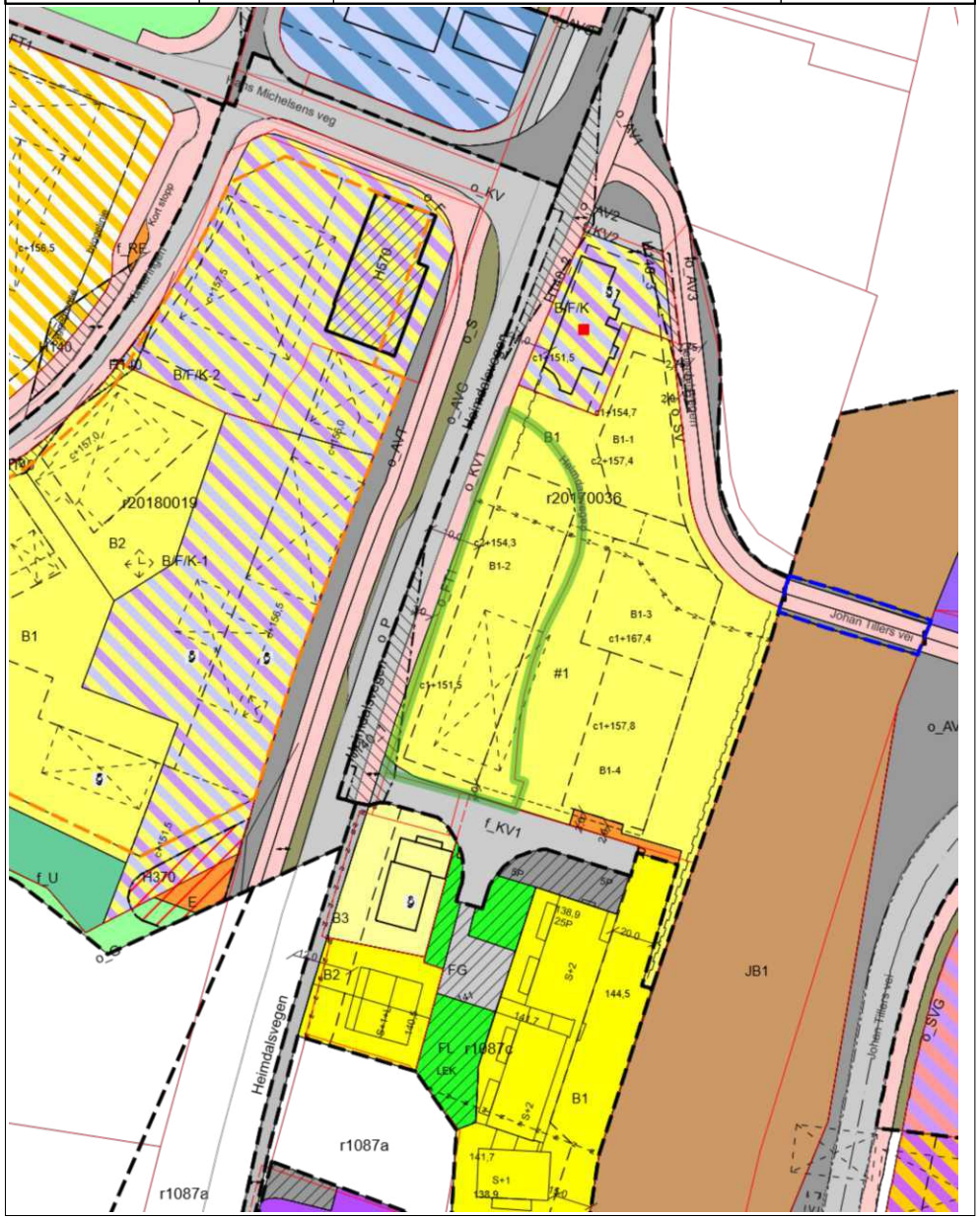
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Grav og urnelund
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Heimdalsvegen 12C 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

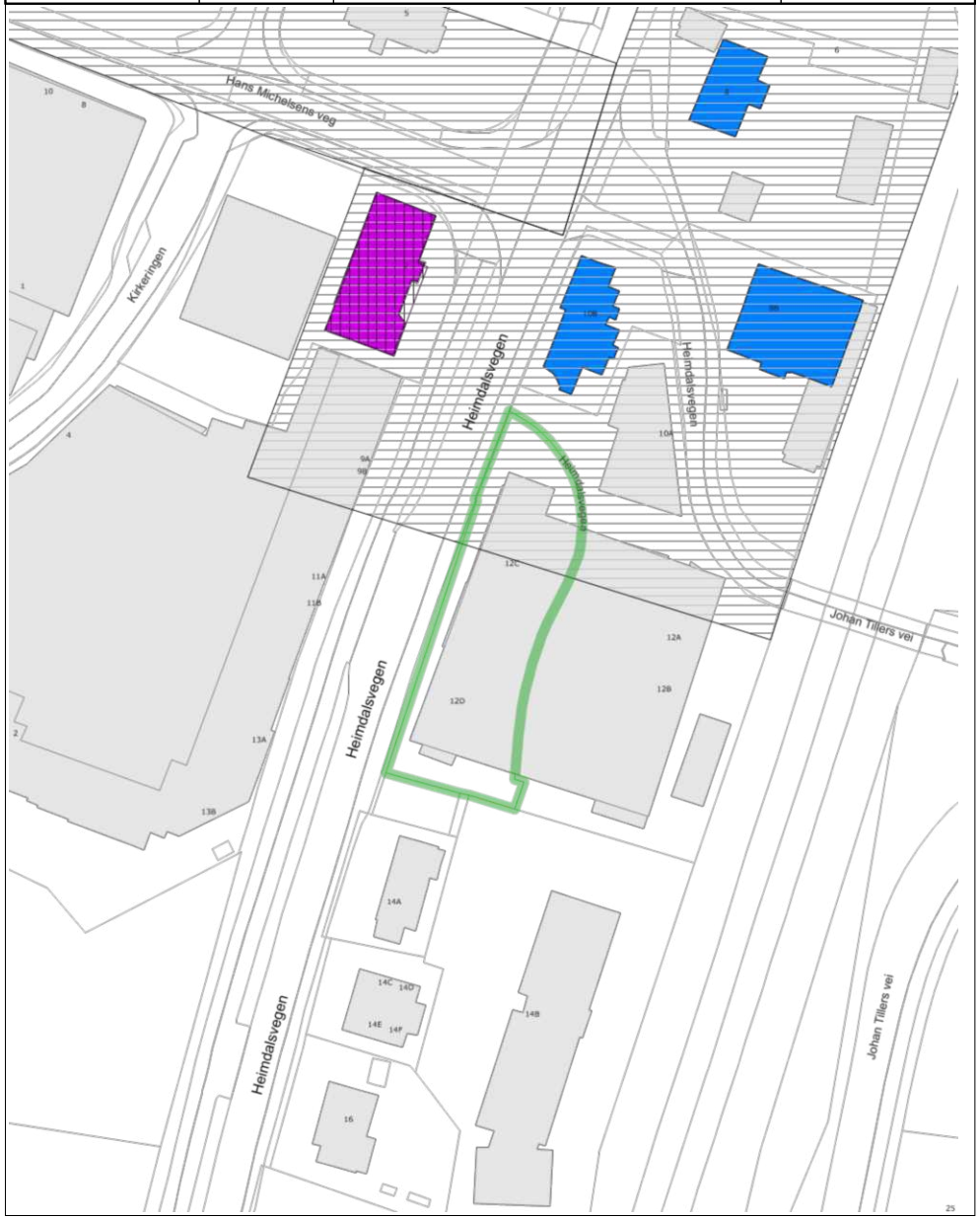
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Fylkesveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Bru
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Brukar
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje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

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Heimdalsvegen 12C 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Hensynssone i Reguleringsplan
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Tilstandsrapport

Leilighet i 1. etasje
Heimdalsvegen 12 C , 7080 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 199, bnr. 117, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1839 **Eiendomsverdi ref nr:** CL1337

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Leilighet i 1. etasje - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygget er en boligblokk på fire etasjer over underetasje. Grunnmur, hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Soverom (8,6m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (3,9m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og fordelerskap. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Entrè – stue/kjøkken (18,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Porttelefon. Sikringsskap. Brannvarsler. Utgang til terrasse.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Fjernvarme.
Sikringsskap.
Fordelerskap.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestopper.
Porttelefoni.
Brannvarslingsanlegg.
Sprinkelanlegg.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

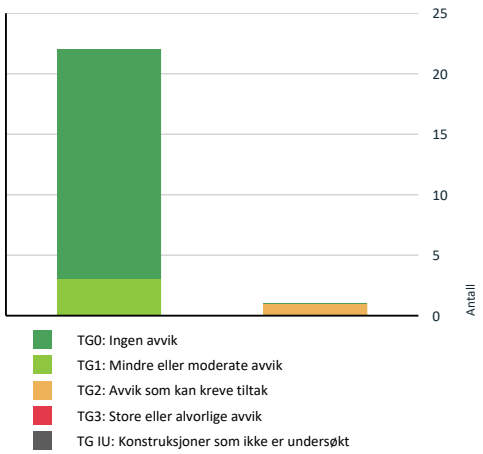
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 1. etasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. Etasje > Entré - Stue/kjøkken > Front til oppvaskskrog Gå til side

Det er registrert noe lokalt limslipp i lamineringen på nedre del av kjøkkenfronten.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie. Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve boenheten, samt vinduer, dører og terrasse som disponeres av denne. Øvrige fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke vurdert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Planskisser og beskrivelser av overflater, innredninger og rombruk er basert på forholdene ved befaringen. Innredninger og utstyr som er vist eller omtalt, medfølger ikke nødvendigvis i salget. Planskissen er kun ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk.

Rapporten bygger på observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier og dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 1. etasje

Heimdalsvegen 12 C , 7080 HEIMDAL
Gnr 199 - Bnr 117
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 1. ETASJE

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er tilnærmet nytt og har ikke hatt behov for større vedlikehold. For videre informasjon om historisk vedlikehold eller fremtidig vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdør med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 3-lags isolerglass fra byggeår. Utvendig vinduskarmer er inndekt med lakkerte aluminiumbeslag.

TG 0 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt glatt utførelse fra byggeår.

TG 1 Terrasse/platting på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse/platting oppført direkte mot terreng, utført i impregnerte trematerialer. Det er etablert utvendig belysning og dobbel stikkontakt på vegg ved terrassen. Tilkomst fra stuen eller via tilstøtende fellesareal.

Plattingen er fra 2023 og fremstår med normal slitasjegrad sett i forhold til alder og utvendig eksponering. Trekonstruksjoner som ligger nær terreng er utsatt for fukt og klimatiske påkjenninger. Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt slitasje og redusert levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige overflater fra byggeåret. Overflatene fremstår gjennomgående i god bruksmessig stand, uten nevneverdig slitasje.

Det er ikke registrert større synlige avvik ved befaringen. Kontrollen er utført visuelt og uten inngrep i konstruksjonene. Eventuelle skjulte forhold eller avvik som ikke gir synlige symptomer, kan derfor ikke avdekkes gjennom denne kontrollen alene. Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen standardbeskrivelse med nærmere omtale av overflater, innredninger og teknisk utstyr i de enkelte rommene.

Det bemerkes enkelte flekker/misfarginger på laminatgulvet foran kjøkkeninnredningen. Forholdet fremstår som overflatemessig og det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt i gulvet. Registrert forhold har i hovedsak estetisk betydning og vurderes ikke å påvirke gulvets bruksegenskaper eller funksjon.

TG 0 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering med krysslaser er utført som stikkontroll på entré - stue/kjøkken og i soverommet. Det ble kun

registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med radonsperre i grunn. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. I tillegg er bygget oppført over kjelleranlegg med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

Enkelte dører har mindre slitasje som sår/hakk i overflater/karmer. Dette går ikke ut over dørenes tiltenkte funksjon og er vurdert til kun å være av estetisk betydning.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det foreligger heller ingen kjente opplysninger som tilsier at bygningen har hatt problemer med slike forhold.

Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter på tilgjengelige og undersøkte områder. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke kontrollert. Leiligheten bør holdes under normalt oppsyn, særlig i områder med risiko for fukt, redusert ventilasjon eller konstruksjoner nær terreng. Tegn som gnagemerker, ekskrementer, boremel, lukt, misfarging eller annen unormal aktivitet bør undersøkes nærmere dersom dette oppstår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår og er utført i sin helhet av innleide håndverkere etter byggeforskrift TEK-2017.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på oppbygning, produkter og utførelse fra utførende entreprenør i byggets FDV- dokumentasjon. Det skal være utført tredjepartskontroll for våtrommet, men det er ikke sikkert at dette spesifikke våtrommet er kontrollert, da det ved større utbygginger ikke tas kontroll av alle våtrom.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter ved oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate med integrert belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 43mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold rundt sluket i nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har smøremembran med dokumentert utførelse på gulv og vegger. Slukmansjetten er tilsluttet plastsluket med klemring i metall.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og fordelerskap.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon og har tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er tilnærmet nytt og fortsatt er innenfor entreprenørens femårsperiode etter ferdigstillelse. Det er i tillegg fremlagt dokumentasjon som viser utførelsen av rommets skjulte konstruksjoner. Som alternativ kontroll er det utført overflatesøk med fuktindikator på fuktutsatte områder og ved relevante gjennomføringer. Nedre del av veggen ved døren er benyttet som referansepunkt. Det ble ikke registrert unormale utslag eller andre synlige tegn til unormal fuktpåvirkning ved kontrollen.

På bakgrunn av våtrommets alder, fremlagt dokumentasjon og resultatet av overflatesøket er det ikke registrert forhold som gir mistanke om unormal fuktpåvirkning.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRÉ - STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflatene er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Rommet fremstår med laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1. ETASJE > ENTRÉ - STUE/KJØKKEN

TG 2 Front til oppvaskskrog

Beskrivelse

Front til oppvaskkummen har laminert plan overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe lokalt limslipp i lamineringen på nedre del av kjøkkenfronten.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Forholdet har i hovedsak estetisk betydning, men lamineringen kan løsne ytterligere over tid dersom området utsettes for fukt eller videre mekanisk belastning.

Tiltak: Lokal utbedring av lamineringen anbefales for å begrense videre løsning og bevare overflatens funksjon og utseende.

1. ETASJE > ENTRÉ - STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via skapmontert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Ventilatoren og belysningen fungerer som tiltenkt ved enkel funksjonstest, men det er viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerskap med vannmålere og stoppekraner er etablert på badet. Avrenning/avkast fra overløpet er ført ned mot gulvet som har sluk.

Det er kun synlige vannledninger og installasjoner i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale fra byggeåret, som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via et balansert ventilasjonsanlegg som er fra byggeår. Ventilasjonsaggregatet er plassert over stekesonen på kjøkkenet.

Til orientering er det viktig med jevnlig intervall på skifte av filter og rengjøring av kanaler/ventiler for at anlegget skal fungere optimalt. Generell anbefalt intervall for skifte av filter er én til to ganger i året. Det henvises til produsentens brukerveiledning for beste praksis og vedlikehold som gjelder for akkurat dette anlegget.

Heimdalsvegen 12 C , 7080 HEIMDAL
Gnr 199 - Bnr 117
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 0 Vannbåren varme (gulvvarme)

Beskrivelse

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilknyttet fjernvarme. Anlegget fordeler varme til oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme. Leiligheten har lokal fordeling og energimåler plassert på badet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført tekniske målinger, innregulering eller full funksjonskontroll av varmeanlegget. Felles varmesentral og øvrige felles deler av anlegget bør følges opp gjennom byggets ordinære service- og vedlikeholdsrutiner. Lokal fordeling, ventiler og synlige koblinger i leiligheten bør holdes under normalt oppsyn med tanke på lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon.

Dersom det ønskes en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand, kapasitet, innregulering eller aktuelle serviceintervaller, bør dette avklares med egnet VVS-/varmeteknisk fagkyndig eller anleggets serviceleverandør.

TG 0 Automatisk lekkasjestopper

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper er etablert med gulvføler i/under kjøkkenbenken.

Lekkasjestopperen overvåker området for vann/fukt via sensor. Ved registrert lekkasje eller unormalt fuktnivå sendes signal til magnetventilen, som stenger vanntilførselen og dermed kan begrense omfanget av en eventuell vannskade. Anlegget bør funksjonstestes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Sensor, strømforsyning/batteri og magnetventil bør kontrolleres jevnlig.

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.

Beskrivelse

Leiligheten har sikringsskap med jordfeilautomater plassert i entréen. Hovedsikring og strømmåler i felles kjeller/tavlerom.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget og tilhørende dokumentajson. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen er utstyrt med sprinkleranlegg og felles brannvarslingssystem. Det er i tillegg registrert håndholdt slokkeapparat på 6 kg i leiligheten.

Brannvarslings- og sprinkleranlegget inngår som del av bygningens felles brannsikring. Videre kontroll av anleggenes tekniske tilstand, funksjon, servicehistorikk og eventuelle avvik ligger utenfor denne befaringens omfang. Slokkeapparatet bør være lett tilgjengelig og kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til anbefalte serviceintervaller.

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne,

Tilstandsrapport

gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til platetoppen. Komfyrvakten bør testes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Batteri og eventuelle sensorer må skiftes ved behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

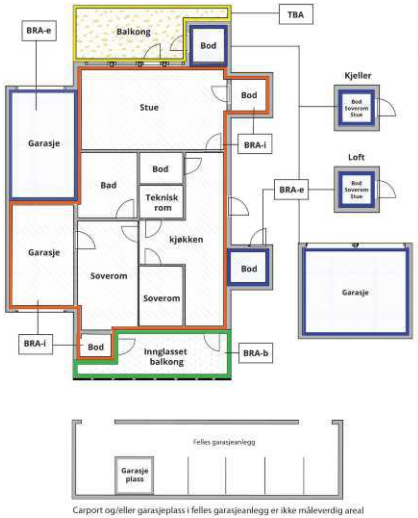
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	33			33	10
SUM	**33**				**10**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer også bod i felles kjeller. Denne er ikke kontrollmålt da eier ikke var til stede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygget er oppført med ferdigstillelse i 2023. Arbeidene er i sin helhet utført av firma/fagfolk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	199	117		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heimdalsvegen 12 C

Hjemmelshaver
Lille Smedparken AS

Heimdalsvegen 12 C , 7080 HEIMDAL
Gnr 199 - Bnr 117
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger har ikke bebodd leiligheten selv, og eieropplysningene er derfor begrenset av det.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de 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 funksjonsprøving 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 godkjennelse 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.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250635
Vår referanse: 3812887/26936870
Bestilling: C3 2025-08-21 (3) 29

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1160961	200	20.9.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	199	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres:
Heimdal Sentrum Utvikling AS – org.nr. 822 336 752
Sluppenvegen 19
7037 Trondheim

Doknr.: 1160961 Tinglyst: 20.09.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

Gjensidige rettigheter
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 199 bnr. 23, bnr. 116 og bnr. 117 gir hverandre gjensidig rettighet til følgende;

1. Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendommer. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. At alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

3. Gjensidig adkomstrett over hverandres eiendommer for tilgang til fellesareal, herunder felles takterrasser, parkeringskjeller, renovasjonsanlegg og fasiliteter grøntareal.

Andre rettigheter;

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 199 bnr. 23 og bnr. 117 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 199 bnr. 112 adkomstrett over eiendommen for tilgang til felles parkeringskjeller og renovasjonsanlegg.

5. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 199 bnr. 116 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 199 bnr. 112 adkomstrett over eiendommen for tilgang til parkeringsplasser i felles parkeringskjeller.

Alle rettigheter plikter til deltakelse til drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Sted Trondheim, den 2.9.2021

Hjemmelshaver til gnr. 199 bnr. 23, bnr. 116, bnr. 117, bnr. 118.
Heimdal Sentrum Utvikling AS – org.nr. 822 336 752

Edvind Bye
v/Edvind Bye

v/Pål Morten Ringseth Oxxal

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250635
Vår referanse: 3812883/26936850
Bestilling: C3 2025-08-21 (3) 30

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1635722	200	4.12.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	199	23	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentet returneres
Org.nr 989 691 646
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret

Doknr: 1635722 Tinglyst: 04.12.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.199 bnr. 4 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.199 bnr. parsell 112 rettigheter til følgende;

1. rett til bruk av eksisterende adkomst over eiendommen
2. rett til å ha eksisterende bygning liggende 2 m. fra ny felles tomtegrense
3. rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bolig fra vår eiendom der bolig ligger nærmere vår felles grense enn 3 meter, om det blir behov for bruk av stige, lift mm.
4. rett til å kunne benytte 1 p-plass på eiendommen etter nærmere inngåelse av avtale. Parkeringsplass stilles kun til rådighet under forutsetning om at rettighetshaver inngår avtale om benyttelse mot vederlag med hjemmelshaver av gnr.199 bnr.4 eller den som vedkommende utpeker. Som en betingelse for bruksretten er rettighetshaver pliktig til deltakelse i drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.
Alle rettigheter plikter til drift og vedlikehold.
Erklæringen er i samsvar med delegasjonsvedtak FBR BU2 166/18 i Trondheim kommune.
Erklæringens punkter 1-3 kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org nr. 969 944 544

Trondheim, 14/11 - 2018

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
30/11-18

Hjemmelshaver til gnr.199 bnr.4 og gnr.199 bnr.112 i Trondheim Kommune –
Alpha Aksepta as, orgnr.986 270 027

v/Per Erik Austberg

v/ Jørn Ivar Austberg

v/Jan Aune

v/Tor Arne Jensen

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250635
Vår referanse: 3812888/26936875
Bestilling: C3 2025-08-21 (3) 25

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47314	200	13.1.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	199	117	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613335448
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
942110464	TRONDHEIM KOMMUNE	Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
822336752	HEIMDAL SENTRUM UTVIKLING AS		c/o ForvaltningsPartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S

Dokn: 47314 Tinglyst: 13.01.2022 STATENS KARTVERK

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	199	117

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	199	117	0	1	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	2	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	3	52 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	4	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	5	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	6	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	7	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	8	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	9	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	10	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	11	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	12	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	13	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	14	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	15	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	16	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	17	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	18	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	19	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/47314/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	199	117	0	20	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	21	52 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	22	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	23	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	24	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	25	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	26	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	27	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	28	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	29	51 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	30	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	31	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	32	32 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei
5001	199	117	0	33	53 / 1376	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/47314/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-21 09:26

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim	PB 2300, Torgarden 7004 Trondheim	Trond Indset

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 Sentrum Utvikling AS	822336752		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
C/O Forvaltningspartner AS pb 209	4662	Kristiansand S	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	Trondheim	199	117	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
822 336 752	Heimdal Sentrum Utvikling AS	

4. Søknad (ønsket oppdeiing av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	53		13	B	32		25	B	32		37				49			
2	B	32		14	B	51		26	B	32		38				50			
3	B	52		15	B	53		27	B	32		39				51			
4	B	51		16	B	32		28	B	53		40				52			
5	B	53		17	B	32		29	B	51		41				53			
6	B	32		18	B	32		30	B	32		42				54			
7	B	32		19	B	51		31	B	32		43				55			
8	B	32		20	B	51		32	B	32		44				56			
9	B	51		21	B	52		33	B	53		45				57			
10	B	53		22	B	32		34				46				58			
11	B	32		23	B	53		35				47				59			
12	B	32		24	B	51		36				48				60			

Sum tellere: 1376 Nevner = 1376

Dato	Innsenderens underskrift
22/11-21	Edvard By

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, 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

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 22/11-21
Linn Ekrann, Eiendomsmegler

Dato	Innsenderens underskrift

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

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	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 22/11-21		Heimdal Sentrum Utvikling AS v/ Pål Morten Ringseth Oxaal
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim	Edvind By	Heimdal Sentrum Utvikling AS v/ Edvind By
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.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	199	117	

Dato	Underskrift	Stempel
1/12-21	Trond Indset	TRONDHEIM KOMMUNE ...het for kart og arkitektur 7004 Trondheim

Dato	Innsenderens underskrift
22/11-21	Edvind By

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameiseksjon bolig
SN = sameiseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift

RETT KOPI ... 22/11-21 ...

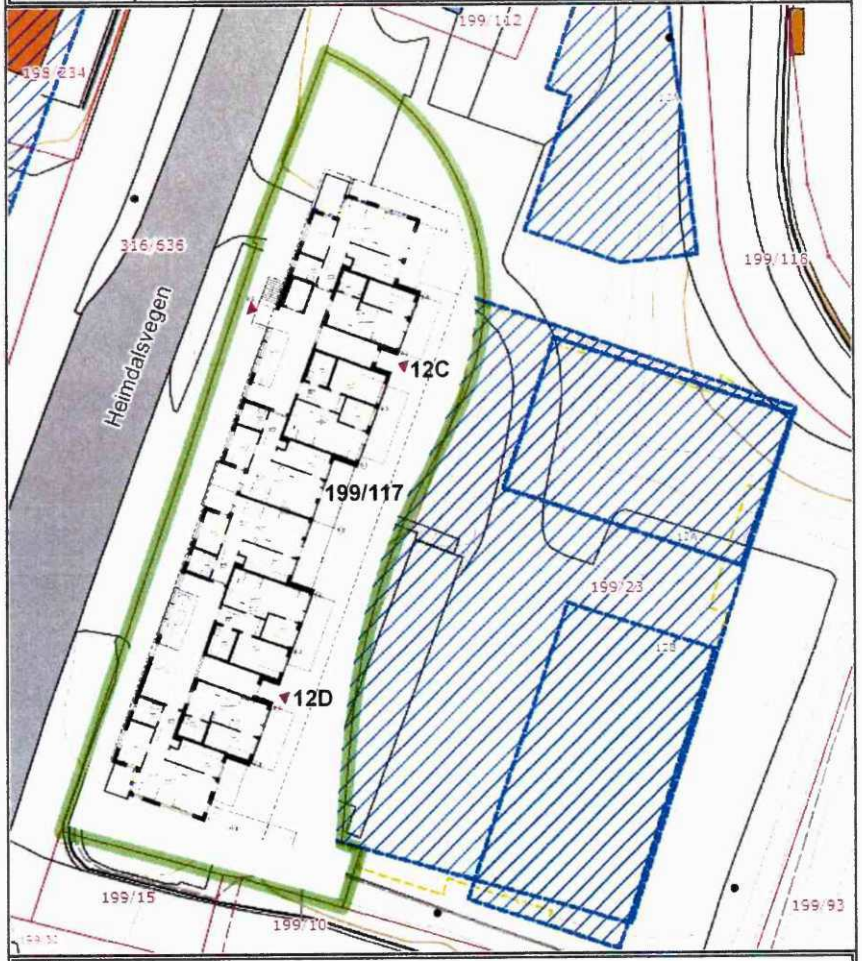
SITUASJONSKART

	Eiendom:	Gnr: 199	Bnr: 117	Fnr: 0	Snr: 1-33
		Adresse: Heimdalsvegen 12C-D, 7080 HEIMDAL			
	Hj.haver/Fester:	HEIMDAL SENTRUM UTVIKLING AS, c/o ForvaltningsPartner AS, Postboks 209, 4662 KRISTIANSAND S			
TRONDHEIM	Dato: 1/12-2021 Sign:				
	Seksjonert eiendom markert med grønn strek				

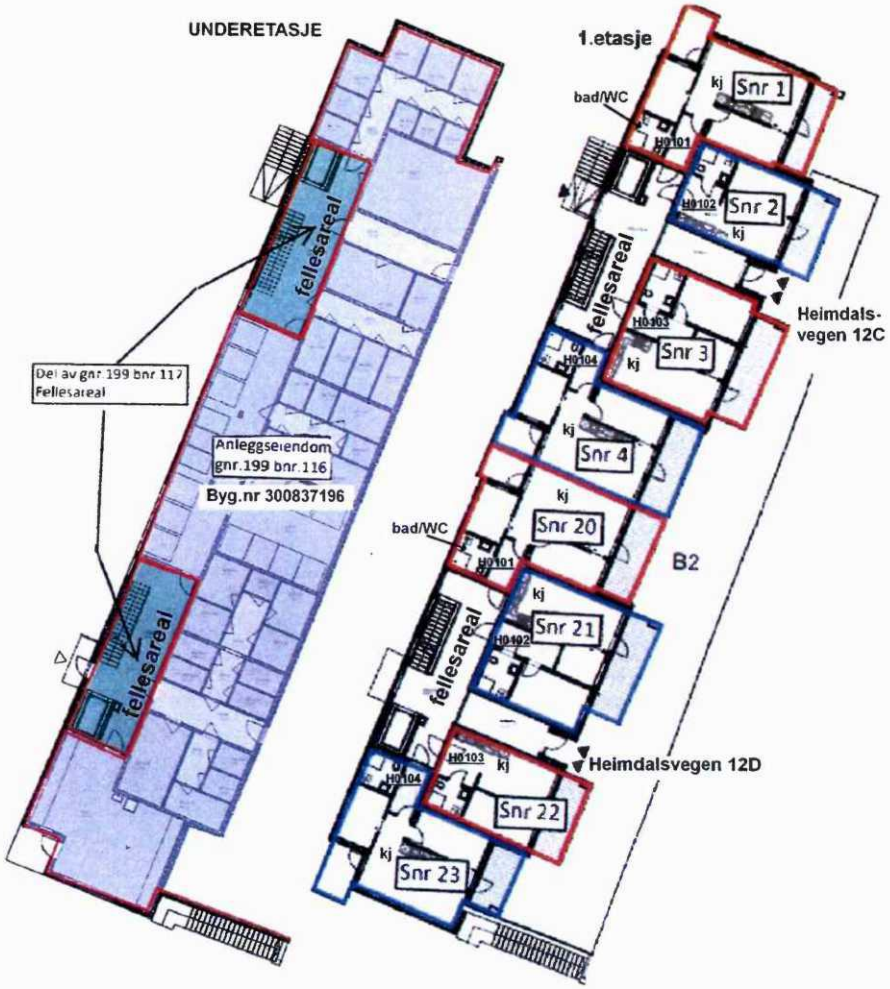
N

side 1/4

ikke målestokk



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Bygningsnr 300837152

Snr = seksjonsnummer

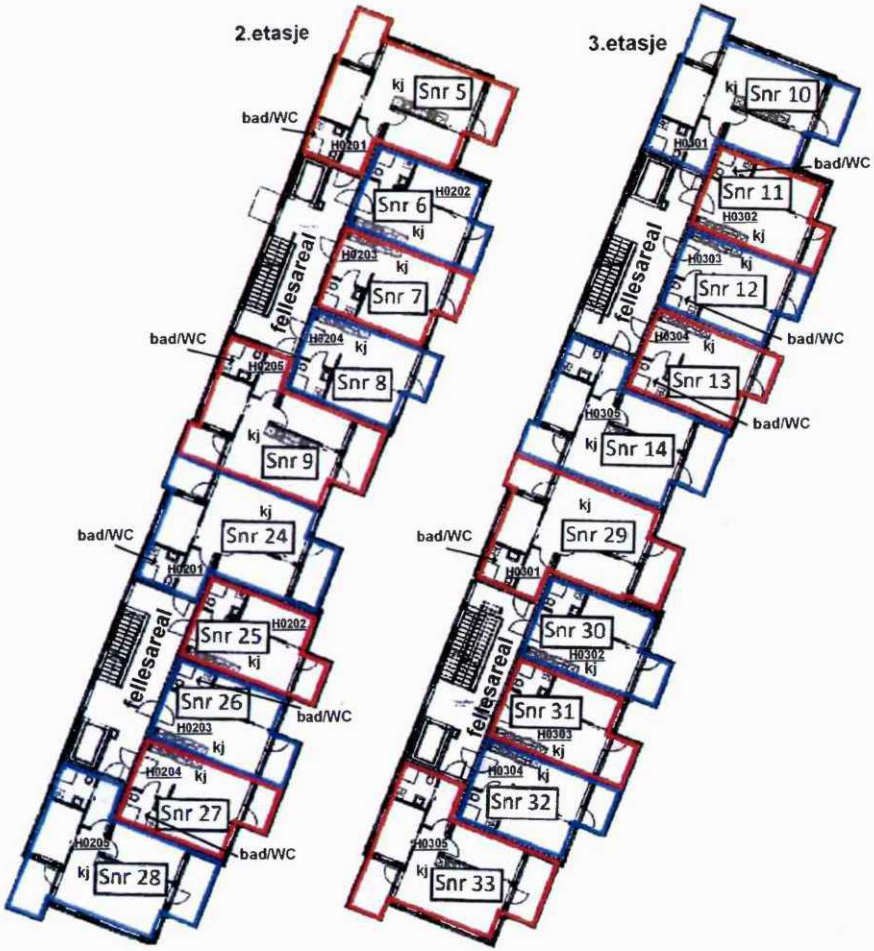
kj = kjøkken

Eierseksjonering

Gnr: 199 Bnr: 117 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202137393

Dato: 01.12.2021 Side 2/4



Bygningsnr 300837152

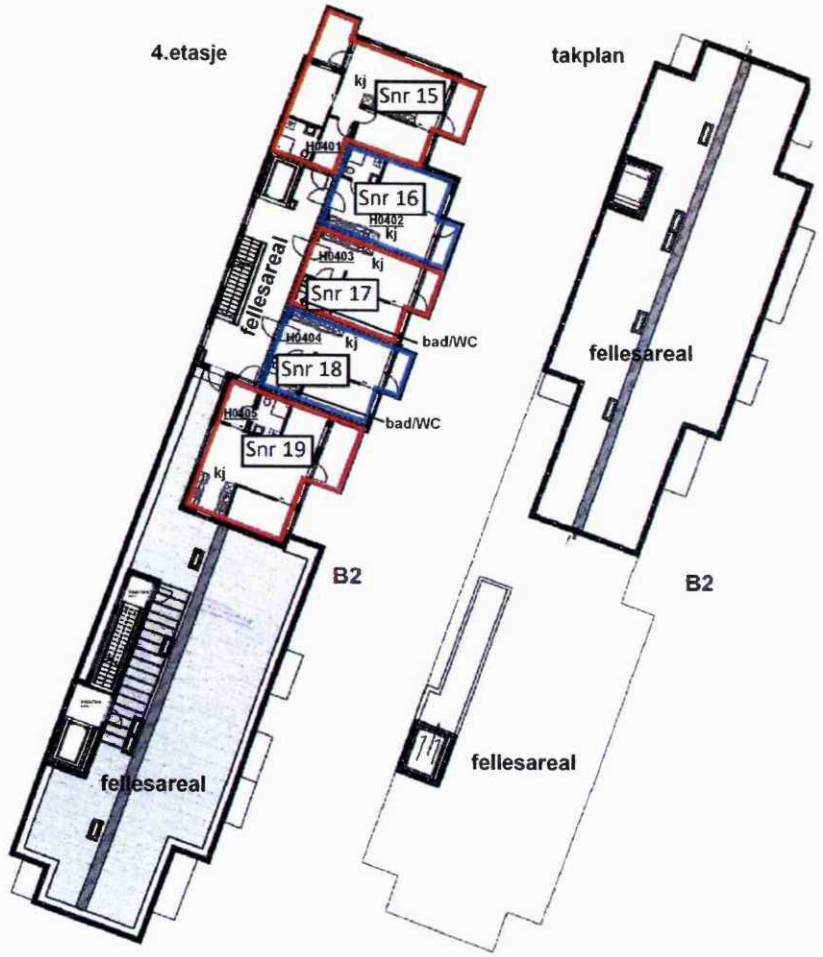
Heimdalsvegen 12C

Heimdalsvegen 12D

kj = kjøkken

Snr = seksjonsnummer

Eierseksjonering
Gnr: 199 Bnr: 117 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202137393
Dato: 01.12.2021 Side 3/4



Bygningsnr 300837152

Heimdalsvegen 12C

kj = kjøkken

Snr = seksjonsnummer

Eierseksjonering
Gnr: 199 Bnr: 117 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202137393
Dato: 01.12.2021 Side 4/4

enova

Energiattest

Adresse	**Heimdalsvegen 12C, 7080 HEIMDAL**
Dato for energimerking	**14.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-369031**
Bygningskategori	**Boligblokker**
Bygningsnummer	**300837152**
Gårdsnummer	**199**
Bruksnummer	**117**
Seksjonsnummer	**2**
Bruksenhetsnummer	**H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **33,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
62,24

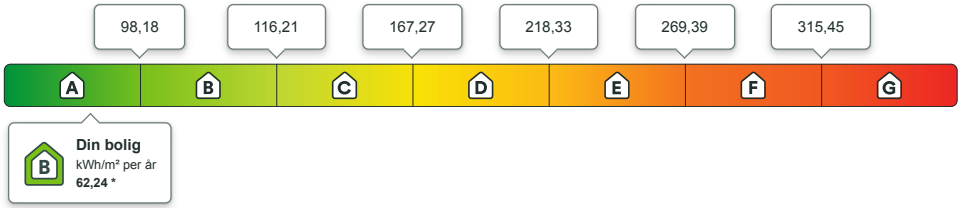
Heimdalsvegen 12C, 7080 HEIMDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
2 779,05	**63,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Heimdalsvegen 12C, 7080 HEIMDAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Heimdalsvegen 12C, 7080 HEIMDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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. Montér 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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.Kjøl - 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Matre, Hilde Vik
19.10.2026
Signed bankID

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

Hilde Vik Matre

Boligen

Heimdalsvegen 12C
7080 Heimdal

5001-199/117/0/2

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg kjenner ikke til negative forhold ved eiendommen

Boligopplysninger:

Sameiet Heimdalsveien 12 C-D
Heimdalsvegen 12 C
7080 HEIMDAL

Vår ref.: 1413/2
Type: Sameie frittstående
Eiere: Lille Smedparken AS

Organisasjonsnr: 932 103 427 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 806**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	1 202
Tilleggsytelser:	Tillegg bod	50
	Fastbeløp måling og avregning energi	80
	Finansiering Techem	87
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	387

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Forbruk avregnes månedlig. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Hilde Vik Matre
Adresse: c/o Lille Oslo Eiendom AS
Oscars gate 30
Postnr/-sted: 0352 OSLO
E-post: heimdalsveien12cd@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.10.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 2

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
Gårds/bruksnr: 199/117 - seksjon:2
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0007272936

Boligopplysninger:

Sameiet Heimdalsveien 12 C-D	**Vår ref.:**	1413/2
Heimdalsvegen 12 C	**Type:**	Sameie frittstående
7080 HEIMDAL	**Eiere:**	Lille Smedparken AS
Organisasjonsnr: 932 103 427		

9: Forsikring

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	32
Parkeringstype:	Følger ikke parkeringsplass med leiligheten. ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Sameiet Heimdalsveien 12 C-D er tilknyttet Sameiet Smedparken Parkering org.nr. 930901245

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Heimdalsveien 12 C-D

(org. nr. 932103427)

Vedtektene er fastsatt på årsmøte 16.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Heimdalsveien 12 C-D. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 13.01.2022

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 199, bnr. 117 i Trondheim kommune.

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

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal.

1-3 Sameiet Smedparken Parkering
Alle seksjonseiere med rett til parkering og bod i parkeringskjeller eier ideell(e) andel(er) i Sameiet Smedparken Parkering (org.nr. 930 901 245). Sameiet består av, boder, sykkelparkering og garasjeplasser og reguleres av egne vedtekter.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn i året er ikke tillatt. Styret kan kreve at adgang til sameiets eiendom administreres på en måte som hindrer at uvedkommende får tilgang til sameiet. Gjester skal ikke ha tilgang til sameiets parkeringskjeller/bodområde. Seksjonseier kan holdes ansvarlig for dekning av kostnader til sikringstiltak ved evt. sikkerhetsbrudd. Styret kan pålegge seksjonseier å redusere eller stanse korttidsutleie som medfører skade eller ulempe for andre beboere på en urimelig eller unødvendig måte.

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

(4) 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.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt.

4. PARKERING OG BODER
Seksjonseiere kan eie og erverve bruksrett til en bod og en eller flere parkeringsplasser i Sameiet Smedparken Parkering. Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat, men kun til seksjonseiere i Sameiene Smedplassen 1 og Sameiet Heimdalsveien 12 C-D. Samme begrensning gjelder for utleie av boder og parkeringsplasser. Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Sameiet Smedplassen Parkering

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper jf. eierseksjonsloven § 32. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Seksjonseier kan bli erstatningsansvarlig ved mislighold av vedlikeholdsplikten jf. eierseksjonsloven § 34.

(7) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen av seksjonseieres husstand eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. eierseksjonslovens § 32. 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 bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med følgende unntak:

• Kostnader til kabel-tv/internett fordeles mellom sameierne med likt beløp
• Kostnader til drift og forvaltning av Realsameiet Smedparken Parkering fordeles mellom sameierne med likt beløp. Seksjonseiere med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller betaler felleskostnader i henhold til antall p-plasser. Det henvises til Realsameiet Smedparken Parkeirngs egne vedtekter.
• Kostnader til fjernvarme og tappevann fordeles mellom sameierne etter forbruk.
• Kostnader til knyttet til avregningen av fjernvarme/varmt tappevann fordeles med likt beløp.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret.

6-3 Vedlikeholdsfond
Sameiet har i årsmøtet bestemt at det årlig skal settes av midler til vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven § 29 (3). Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

6-5 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. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

7-2 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, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet velges et interimsstyre bestående av to medlemmer utpekt av utbygger.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
(1) 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.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

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 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra

seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(2) Dersom årsmøtet gjennomføres som et digitalt møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 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 år
- 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.

9-6 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.

(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.

9-7 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 én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-8 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.

9-9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d. samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h. endring av vedtektene.

9-10 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, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-12 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.

9-13 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.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250637 / Magnus Sollid, tlf. 915 17 762
Heimdalsvegen 12 C, 7080 Heimdal.
Gnr. 199, Bnr. 117, Snr. 2, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250637
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Magnus Sollid
Eiendomsmegler

915 17 762
magnus.sollid@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no