



Velkommen til
Industriveien 1K, 7072 Heimdal

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Industriveien 1K
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 665,-

BRA/BRA-i	102 / 97 m ²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2020
Etasje	1. etasje + sokkel

Energimerke



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

+47 482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse

Industriveien 1K, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse

Gnr. 316, Bnr. 723, Snr. 7 og 1/100 av Gnr. 316, Bnr. 722, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 890 000,-
Omkostninger	kr	123 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 013 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 023 840,-

Omkostninger

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 122 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 10 500,-

Sum omkostninger kr 123 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 520,- i februar 2025.

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars. Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk. Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer

kr 3 665,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Bod 160,00

Sparing 163,00

Felleskost. utomhus 200,00 (257,22 fra 01.05.2025)

Filter og ventilasjon 0,00

Garasje 640,00

Unloc 15,00

Felleskostnader 2 338,00

TV/bredbånd 149,00 (448,00 fra 01.05.2025)

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Forretningsfører

OBOS*

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: 97 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 18 m²

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

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, loftstom, 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

3

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 etasje + sokkel

Parkering

Det medfølger 2 faste parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Det er montert elbillader på begge parkeringsplassene, med abonnementsløsning via leverandør/sameiet.

Sameiet har 10 gjesteparkeringer i oppvarmet p-kjeller.

Sameiets eiendom

Gnr. 316, Bnr. 723, Trondheim kommune.

Tomtestørrelse 2 017 m².

Stort sett bebygd areal på tomten samt internveier, lekeplass og grøntareal.

Byggeår

2020 ifølge kommunen.

Innhold

1. etasje.

Internt bruksareal: Entré, bad, kjøkken og stue.

Underetasje.

Internt bruksareal: Bad, 2 stk. soverom, gang og bod.

Eksternt bruksareal: Bod.

Standard

1. etasje

Entré:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.

Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater.

Integrert: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøøl/fryseskap.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Innredning: Garderobeskap.

Gang:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Innredning: Trapp.

Sokkeletasje

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.

Innredning: Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett.

Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.

Innredning: Garderobeskap.

Soverom 3:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Gang:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Trapp.

Bod:
Parkett på gulv, malte flater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Sikringsskap.

Beliggenhet

Saga Park er stedet for deg som vil slippe kaoset i Midtbyen, men som synes det altfor landlige fort blir kjedelig. Noen hundre meter fra ytterdøra finner du alt et sentrum skal ha, fra dagligvarebutikker og treningssenter til frisør og apotek.

I gangavstand finner du spisesteder som Kompis Burger, Verona, Fellini, Sushi Bar, Pizzabakeren, Peppes pizza, Rosenborg Bakeri og flere andre restauranter.

Ønsker du å ta en snarur inn til Trondheim sentrum? Ingen problem! Hyppige avganger med metrobuss og tog i umiddelbar nærhet. Om du jobber eller studerer i sentrum er pendling med tog et godt alternativ for å slippe evt. forsinkelser i rushtrafikken.

Heimdal er et av de mest populære i byen og det er gode muligheter for storhandel og shopping. Fra leiligheten kan du spasere til Heimdal sentrum og Tillerbyen. Tiller er et av områdene i Trondheim med flest shoppingmuligheter, med flere kjøpesenter som har alt man skulle trenge i hverdagen.

Adkomst

Fra Heimdal sentrum følg Bjørndalen, ta deretter til høyre opp Sivert Thonstads vei i første lyskryss. Leiligheten ligger da på høyre side i Industriveien.

Det vil bli skiltet ekstra i regi av Eiendomsmegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte

Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2020, er på 5 etasjer + sokkeletasje.
Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre og betong.
Utvendige fasader består av teglstein.
Den flate takkonstruksjonen er tekket med takpapp.
Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis.

Hvitevarer og tilbehør

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

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 bygningsfaglig 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 nødvendigvis 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 boligselgerforsikrings-selskapet/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 forsikrings-selskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 30.04.2020. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skal kunne utstedes:

- Resterende del av P-kjeller
- Resterende del av uteareal og fortau. Hele utearealet skal opparbeides i henhold til utomhusplan for hele område som skal godkjennes av kommunen
- Bygg A og B
- Gang- og sykkelveg forbi privat avkjørsel

Arbeidet hadde frist for utførelse innen 2023/2024.

Utbygger er ansvarlig for å skaffe til veie ferdigattest på eiendommen når de anmerkede forhold er utført.

Oppvarming

Fjernvarme

Energimerking

Energikarakter B og oppvarmingskarakter GRØNN.

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

Adgang til utleie

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 er avsatt til nåværende sentrumsformål.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:

- r20150029 "Industriveien 1 (26.4.2017)"

- r20180003 "Metrobuss strekningstiltak Sivert Thonstads vei (6.9.2018)"

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan ID og navn:

- r20220051 "Søbstadvegen 19 A"

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen med plan ID og navn:

- r20230028 "Bjørndalen fra Søbstadvegen til Okstadøy"

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. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 889 710,- for 2023

Sekundærverdi kr 3 558 840,-.

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

Meglere 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 deknings salg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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

Odd Inge Fremo og Gunn Eggen

Heftelser og servitutter

Seksjonering

Dagboknr.: 1499694

Dato: 13.12.2019

SNR: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92 / 3812

Best. om vann/kloakkledn.

Dagboknr.: 839317

Dato: 02.10.2014

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 839317
Dato: 02.10.2014
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1516947
Dato: 17.12.2019
Gjensidig rett
Bestemmelse om rør/ledninger og andre installasjoner
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1525415
Dato: 19.12.2019
Bestemmelse om rett til utbygging og videreutvikling av anleggseiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Dagboknr.: 1525986
Dato: 19.12.2019
Gjelder samtlige seksjoner og senere fradelte parseller
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Sammenslåing av eierseksjonssameier
Dagboknr.: 795466
Dato: 25.07.2023

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

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.

Utdrag fra resultatregnskap 2023:
Sum driftsinntekter: 2.348.064
Sum driftskostnader: 2.672.446
Driftsresultat: -324.382
Årsresultat: 301.010

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,3 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Standard markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Hans Christian Mæhlum i Fyksen Takst den 20-03-2025.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakynndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

- Leiligheten holder en god standard og har ikke fått TG 2 eller TG3 på noen punkter.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Ja.

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

Ja. Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fallrø Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: La opp til en ekstra kontakt i bod

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

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 mangelsansvar kan 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

- Planskisse
- Egenerklæring datert 14.03.2025
- Tilstandsrapport datert 24.03.2025
- Byggegodkjente tegninger datert 07.11.2018, 13.12.2018 og 10.04.2019
- Midlertidig brukstillatelse datert 30.04.2020
- Vedtekter for sameiet, garasjesameie og fellessameie
- Årsmøte 2024
- Protokoll årsmøte 2024
- Resultatregnskap
- Erklæringer
- Seksjonering datert 13.12.2019
- Reguleringsbestemmelser
- Situasjonkart
- Nabolagsprofil

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

Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 482 72 235
E-post: kjetil.sandmo@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer

EiendomsMegler 1 Heimdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





















































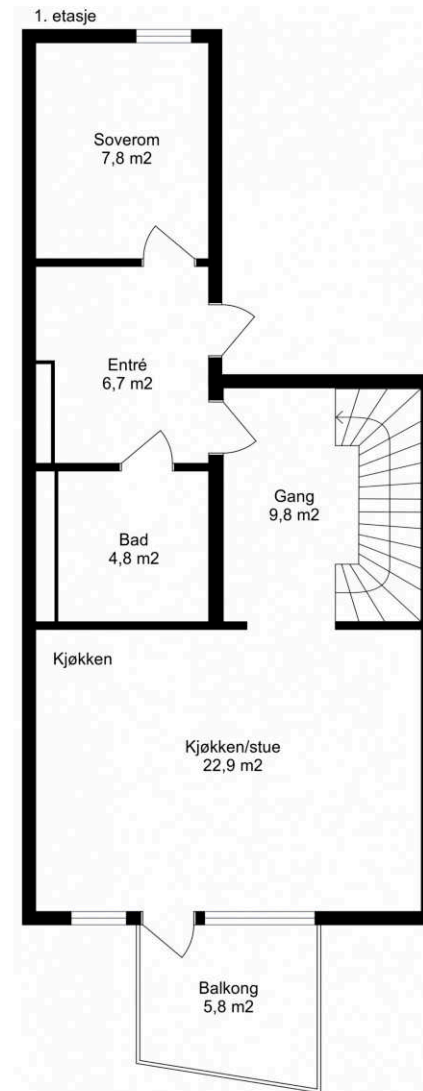








Plantegning



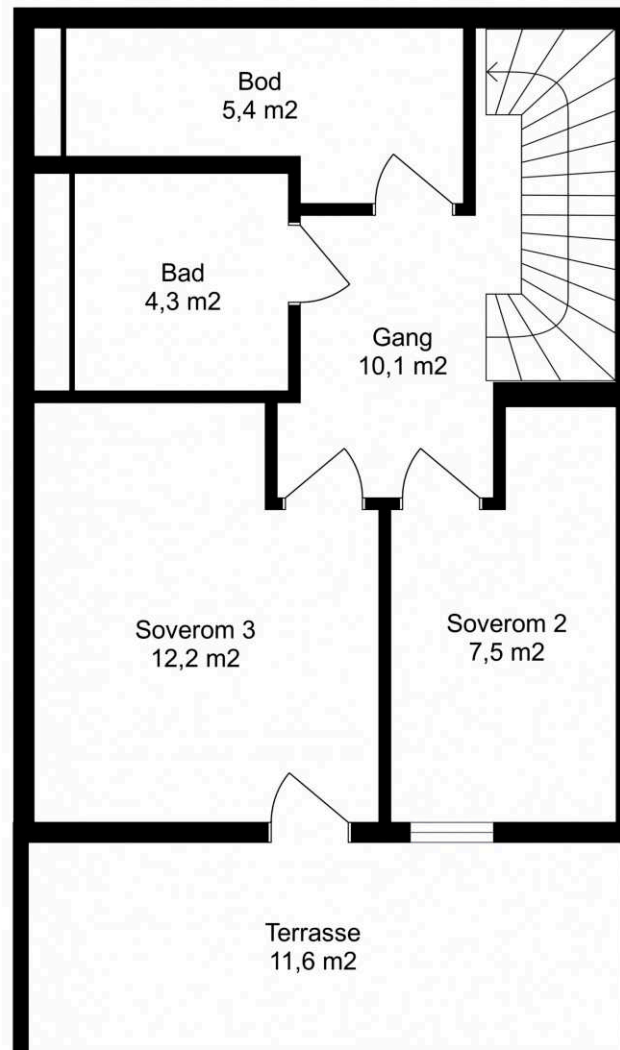
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Plantegning

Sokkeletasje



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.



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).



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

Gunn Eggen
Odd Inge Fremo

Boligen

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

Industriveien 1K

7072 Heimdal

5001-316/723/0/7



Våtrom, tak og fasade

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Fallrø Elektriker

Beskrivelse av arbeidet: La opp til en ekstra kontakt i bod

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

Leilighet
Industriveien 1K , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 316, bnr. 723, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 Rapportdato: 24.03.2025 Oppdragsnr.: 22062-1321 Referansenummer: RR9515

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Hans Christian Mæhlum Vår ref:



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.

Fyksen Takst AS



Rapportansvarlig

Hans C. Mæhlum

Hans Christian Mæhlum
Uavhengig Takstingeniør
hans@fyksentakst.no
975 39 078

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 fuktøk.

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 bygge regler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenestetyper.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

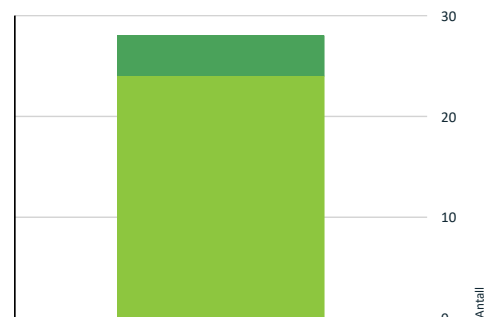
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG3: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører

Malt ytterdør og malte balkongdører i tre fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår og er oppført i betong. Gulvet er belagt med terrassebord av tre, rekkverket er av tre, glass og metall. Avrenning fra gulvflate og eventuell tekking er skjult under terrassebord og ble ikke kontrollert.

Terrassen er fra byggeår. Gulvet er belagt med terrassebord. Terrassen er anlagt på terreng, underliggende konstruksjon lot seg ikke inspisere.

INNVENDIG

Overflater

Innvendig overflater er fra byggeår og består av parkett på gulv, malte flater på vegger, malt flate i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av betong fra byggeår. Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +/- 5 mm ved måling av hele rom.

Radon

Radonsperre er en skjult bygningsdel som ikke er tilgjengelig for kontroll. Bygget må være utført med radonsperre mtp. gjeldene forskriftskrav når bygget ble byggesøkt. Bygget har fått ferdigattest på bakgrunn av erklæring fra utførende om at blant annet forskriftens krav til radon er ivarettatt.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

Innvendige dører

Boligen har malte innvendige dører fra byggeår.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, dokumentasjon i form av FDV er fremvist.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk fra byggeår i dusjsonen. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via bollgens balanserte ventilasjonsanlegg, tilluftspalte under dørbblad.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, dokumentasjon i form av FDV er fremvist.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flis på vegger, malt flate i himling.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

SOKKELETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsonen. Membran/mansjett er klemt til sluket med klemring.



SOKKELETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med 2 stk. dusjdører og veggmontert dusjgarnityr. Kran og avløp for vaskemaskin. Veggmontert toalett. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

SOKKELETASJE > BAD

Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg, tilluftspalte under dørbblad.

SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i boden, uten å påvise unormale forhold. Veggen er imidlertid oppbygd med svill og stender av stål, slik at relevant fuktmåling i trevirke ikke er mulig.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med plane fronter og laminerte benkeplater.
Integrert: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene og stoppekranen er besiktiget i rørskapet som er montert på badet i 1 etasje. Overløp fra skapet er ført til gulv med sluk. Anlegget er fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeår. Aggregatet er plassert i himling i entré. Eier opplyser at det ble foretatt service i mars 2025.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme. Rørfordelingskap er plassert på badet i sokkeletasjen.

TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i boden og inneholder automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra byggeår og for montering av stikk i bod og trapp samt tilkobling av screens er fremvist.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har 6 kg brannslukker og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

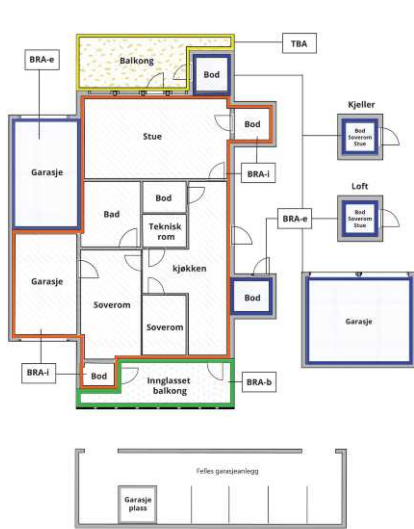
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



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 bodrer
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55			55	6
Sokkeletasje	42	5		47	12
SUM	97	5			
SUM BRA	102				18

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom		
Sokkeletasje	Soverom 1, Soverom 2, Gang, Bod, Bad	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
Leilighet	91	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Hans Christian Mæhlum Odd Inge Fremo	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	316	723		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Industriveien 1K							
Hjemmelshaver Eggen Gunn, Fremo Odd Inge							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	14.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gjøres ikke beskrevet og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Areal

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

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

Eiendomsmegler 1 MIDT-NORGE AS
EM1 Midt-Norge, avd Heimdal v/Guri Reinsberg
Postboks 6054 Sluppen, 7434 TRONDHEIM
E-post: guri.reinsberg@em1.no

Deres ref.: 31250219 . Vår ref.: 6869-1-07 Dato: 17.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Saga Park D Og E
Organisasjonsnr: 824442452
Seksjonseier: Eggen, Gunn
Medeier: Fremo, Odd Inge
Leilighetsnummer: 07
Adresse: Industriveien 1 K, 7072 HEIMDAL
Seksjonsnummer: 7
Gnr: 316
Bnr: 723

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisennummer 7199982.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Fjernvarme avregnes etter individuelle målere og faktureres eier direkte av BKK. Kostnad for forbruksmåling av fjernvarme i henhold til teknisk beskrivelse er estimert til ca. kr. 1.000,- pr. år. pr. bolig. Beboere som flytter ut er selv ansvarlig for å melde fra til BKK ved oppsigelse av abonnementet. Beboeren er ansvarlig for at ny bruker ved overtagelse blir henvist til BKK for opprettelse av nytt abonnement. Dette gjøres ved å sende mail til energi@bkk.no og oppgi følgende: Målernummer, navn og fødselsdato på ny eier, samt måleravlesning for kontroll. Bkk sletter da gamle eier og legger opp til ny eier i samme operasjon. Den enkelte seksjonseiers forbruk av elektrisitet avregnes og faktureres direkte fra strøm- og nettleverandør basert på målt forbruk. Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres direkte til seksjonseier fra kommunen. Låser: Boligselskapet har digital adgangsløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporier. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/ Styrets e-postadresse er: sagapark@styrerrommet.no Ingen lån registrert for selskap

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 665,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bod	160,00	
Sparing	163,00	
Felleskost. utomhus	200,00	257,22 fra 01.05.2025
Filter og ventilasjon	0,00	
Garasje	640,00	
Unloc	15,00	
Felleskostnader	2 338,00	
TV/bredbånd	149,00	448,00 fra 01.05.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å oppgi eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	497,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	16 224,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet: Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Tore Vigdal pr. e-post: stig.tore.vigdal@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Joachim Elvemo Øien, e-post: sagapark@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: sagapark@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Sameiet Saga Park, org. nr. 824 442 452

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med sammenslåingen av Saga Park D OG E, OG Saga Park C etter vedtak på årsmøte 07.03.2023 og årsmøte 07.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Saga Park. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.12.19 for gnr 316 bnr 723, og tinglyst 20.12.19 for opprinnelig gnr 316 bnr 726, samt vedtak om sammenslåing av 07.03.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 95 boligseksjoner på eiendommen gnr. 316, bnr. 723 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyst reseksjoneringsøknad av 25.07.2023.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

1

Utarbeidet av OBOS

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/børører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

2

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Saga Park Garasjesameie gnr. 316 bnr. 722, som har egne vedtekter. Parkeringsseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Saga Park Parkeringskjeller. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Saga Park Garasjesameie. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet Saga Park Garasjesameie som regulerer forholdet mellom eierne.

Drift av parkeringskjeller vil foregå via Saga Park Garasjesameie. Utbygger forbeholder seg retten til å organisere parkeringskjelleren som et eller flere eiendommer/ parkeringssameier avhengig av utbyggingstakt og hva som er formålstjenlig for området.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i parkeringskjeller.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Sameiet bærer alle kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt fra overtakelsestidspunktet.

4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Samtlige seksjoner vil bli eier av en ideell andel i felles utomhusområder, Saga Park Fellesameie, gnr. 316 bnr. 725 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier i Saga Park Fellesameie og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet bærer alle kostnader for de arealer som til enhver tid er overtatt.

Gjennom Saga Park Fellesameie er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av Saga Park Fellesameie vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

3

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd, samt felleskostnader til realsameiene fordeles likt på seksjonene.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Sameiet Saga Park Garasjesameie gnr. 316 bnr. 722 og Saga Park Fellessameie. Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

6

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

7

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 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

10

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

- 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 fullmektigt.

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

11

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter

for

Saga Park Garasjesameie

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.09.2020

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Saga Park Garasjesameie, heretter: Sameiet.

§ 2 Formål og virkemidler

- 2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.
- 2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i prosjektet Saga Park, samt Saga Park Fellessameie i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Saga Park Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/500 og en garasjeplass tilsvarer 2/500. Nevner utvides trinnsvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskaper:

	Gnr./bnr.
Heimdal Stasjonsby AS	316/724
Sameiet Saga Park	316/723

Fremtidig utvidelse av eiendommen.
Utvidelse av eiendommen oppdateres fortløpende i vedtektene uten årsmøtevedtak.
Fremtidig utvidelse av eiendommen vil også endre eierbrøken (teller og nevner).

3.2 Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 316 bnr 722 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnsvis og etter nærmere ferdigstillingsplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren, er ferdigstilt, innehar utbygger Heimdal Stasjonsby AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 14. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/redueres.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjelegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt i garasjelegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass iht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §11.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen. Bod og parkeringsplass overføres samtidig med leiligheten.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass/bod i garasjelegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og bod

En sameieandel med rett til parkeringsplass og bod i garasjelegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og bod i garasjelegget. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass og bod med samme nummer iht. vedlagte oversikt – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere/andelseiere enn i Saga Park bygg A, B, C, D og E og eventuelt andre eiendommer med rettigheter iht § 3.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med seksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av sameiene tilknyttet Saga Park Garasjesameie, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjelegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere/andelseiere i prosjektet Saga Park, r. 20150029.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjelegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Sameierne er kjent med at dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "Parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Styret i Saga Park Garasjesameie behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad/melding om behov for om HC plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 7 Betaling av fellesutgifter

7.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs i forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer og antall boder som man disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt

budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2 Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning/strøm
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av porter.
- Service av tekniske installasjoner, herunder sprinkleranlegg, ventilasjon, grunnvannspumpe, kjøreport mm.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet det eierseksjonssameiet de representerer. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to til syv styremedlemmer, med inntil ett personlig varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger til garasjeeiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §14.

10.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratse sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfylder sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Ordensregler

11.1 Styret kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 12 Diverse bestemmelser

12.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Saga Park Garasjesameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 13 Oppløsning.

13.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 14 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Heimdal Stasjonsby AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

Etter hvert som de tilknyttede boligsameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert boligsameie.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

§ 15 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Vedtekter

for

Saga Park Fellessameie

Vedtatt på sameiermøte den 23.09.20

§ 1 Navn

- 1.1 Sameiets navn er Saga Park Fellessameie.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 316 bnr. 725 i Trondheim kommune.

2.2 Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige boligsameiene i Saga Park og Saga Park Pakeringskjeller i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1 Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Saga Park Fellessameie sin eiendom. Én eierandel er 1/259. Eierandelen tilsvarer 1 ideell andel per eierseksjon i følgende boligsameier:

	Gnr./Bnr.	Sameierbrøk
Sameiet Saga Park	316/723	95/247
Heimdal Stasjonsby AS	316/724	152/247

3.2 Sameiets eiendom er gnr. 316 bnr. 725 i Trondheim Kommune («Eiendommen» eller «sameiets eiendom»). Eiendommen er vist på vedlagte kart - **se vedlegg 1**. Uteoppholdsarealet omfatter felles areal for lek, gjesteparkeringsplasser, ferdsel, opphold vei, adkomst, benker, sitteplasser, lekeapparater, m.m.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.

Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellessameiet, er ferdigstilt, innehar utbygger Heimdal Stasjonsby AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel, jfr. § 14. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.

3.3 Fellessameiet deler rettigheter og ansvar for vedlikehold av felles tilførselsvei med gnr 316 bnr 447 og gnr 316 bnr 439, iht. erklæring 2014/839317.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Sameiets eiendom skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. §10.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst på den matrikkel som har rettighet i Eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felles utgifter

6.1 Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameierne som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiet, så skal eierseksjonssameiet kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som kostnader på sameiets område anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold, jf § 2.1
- Vedlikehold av felles veier, snøbrøyting, sandstrøing, gatebelysning m.m
- Forsikring, f. eks. ansvar for felles lekeplasser
- Eiendomsskatt og kommunale avg
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og eventuelle styrehonorar

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2 Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

7.3 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

7.4 Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

7.7 Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

§ 9 Sameiets styre

9.1 Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer med hvert sitt personlige varamedlem, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen. Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

9.2 Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også

fratre sitt verv i Saga Park Fellessameie. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

9.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

9.5 Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

9.6 Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

9.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.8 Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Ordensregler

10.1 Årsmøte kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Saga Park Fellessameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1 Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet, er ferdigstilt, innehar utbygger Heimdal Stasjonsby AS alle nødvendige rettigheter til

Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduceres.

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i Sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar Sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).
3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.
5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunaleavg., forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht pro & contra avregning.

oOOo

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Saga Park

Organisasjonsnummer: 824442452

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. september kl. 09:00 til 28. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Joachim Elvemo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Sandra Pettersen og Morten Jøntvedt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

Styrets innstilling

Sameiet Saga Park D og E har fra før BDO som revisor. Da Sameiet Saga Park C har PWC som revisor, må det et nytt årsmøtevedtak på valg av revisor til for nye Sameiet Saga Park. Vedlagt følger tilbud fra BDO for utvidet sameie på 95 seksjoner.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet velger BDO som revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen er signert av

Møteleder: Joachim Elvemo Øien /s/

Protokollvitne: Sandra Pettersen /s/

Protokollvitne: Morten Jøntvedt /s/

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Saga Park

Organisasjonsnummer: 824442452

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Joachim Elvemo Øien er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Robert Norli Hamnes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å føre årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 166 250.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 166 250.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. TV/bredbånd

Styret ser på muligheter for å gjøre endringer på dagens ordning rundt tv og internett abonnement i sameiet. I dag har vi en avtale med Telia som ble tegnet ved innflytting og som har en gyldighet på 5år. Denne er på på sitt siste år og er klar for å fornyes.

I den anledning har vi fått tilbud fra ulike tilbydere av denne tjenesten og ønsker å ha et spillerom fra dere beboere. Her har vi flere ulike alternativ å velge mellom.

I grove trekk vil dette det være alternativ 1 og 2.

Alternativ 1: Samme pakke som i dag med tv og internett i samme grunnpakke

Alternativ 2: Grunnpakke med kun internett - Hver enkelt bolig bestiller egen tv pakke å betaler dette på egen faktura.

Fordeler med pakkene:

Alternativ 1: Alt blir som før og ingen endring skjer. For de som ikke se lineær tv vil dette alternativet bli dyrt da de heller bruker strømmetjenester.

Alternativ 2: Vi endrer pakken til kun å inneholde internett. På denne måten får vi ned kostnadene til tv/internett i sameiet og det blir billigere for alle. De som ønsker mulighet til lineær tv bestiller selv dette gjennom valgte leverandør.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gå for alternativ 2 med kun internett i grunnpakken. På denne måten øker vi fleksibiliteten til våre unge beboere i tillegg til å kutte kostnader som går på felleskosten. For de som ønsker lineær tv kan dette enkelt bestilles og betales av hver enkelt. Her kan også egen pakke velges.



Forslag til vedtak:

Saken foreslås vedtatt og gir styret myndighet til å se på alternativer og velge det beste.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Joachim Elvemo Øien (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Joachim Elvemo Øien

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Odd Inge Fremo (26 stemmer)

Elin Myhre (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Inge Fremo

Elin Myhre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Robert Norli Hamnes (26 stemmer)

Martin Haugen Mikalsen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Robert Norli Hamnes

Martin Haugen Mikalsen

SAMEIET SAGA PARK
ORG.NR. 824 442 452, KUNDENR. 6869

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 306 782	1 495 776	1 608 000	2 517 000
Andre inntekter	3	41 282	92 430	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 348 064	1 588 206	1 608 000	2 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-9 870	-12 690	-20 093
Styreonorar	5	-125 000	-70 000	-90 000	-142 500
Revisjonshonorar	6	-13 978	-11 221	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-131 903	-85 895	-89 400	-126 125
Konsulentonorar	7	-138 366	-16 588	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-614 984	-239 117	-245 000	-370 000
Forsikringer		-124 181	-76 268	-72 600	-116 000
Kommunale avgifter	9	-5 187	-818	-6 000	-5 000
Andre anlegg	10	-528 281	-380 260	-382 260	-645 000
Energi/fyring	11	-138 161	-125 566	-207 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-484 424	-269 038	-290 000	-170 000
Andre driftskostnader	12	-350 357	-173 105	-177 500	-484 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 672 446	-1 457 746	-1 592 450	-2 405 318
DRIFTSRESULTAT		-324 382	130 460	15 550	111 682
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	23 372	2 785	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		23 372	2 785	0	0
ÅRSRESULTAT		-301 010	133 245	15 550	111 682
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	133 245		
Fra opptjent egenkapital		-301 010	0		



SAMEIET SAGA PARK
ORG.NR. 824 442 452, KUNDENR. 6869

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		434	0
Forskuddsbetalte kostnader		160 959	99 745
Driftskonto OBOS-banken		256 345	254 463
Sparekonto OBOS-banken		799 737	292 822
SUM OMLØPSMIDLER		1 217 474	647 029
SUM EIENDELER		1 217 474	647 029

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	14	932 904	508 133
SUM EGENKAPITAL		932 904	508 133

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		73 805	32 291
Leverandørgjeld		210 765	74 605
Annen kortsiktig gjeld		0	32 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		284 570	138 896

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 217 474	647 029
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.03.2024
 Styret i Sameiet Saga Park

Joachim Elvemo Øien /s/ Arnfinn Leander Johansen /s/ Hege Reinås /s/

Sandra Pettersen /s/ Morten Jøntvedt /s/



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

SELBERG ARKITEKTER AS

Postboks 6094 Sluppen
 7434 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bernt Lothe Andersen	BYGG-20/85176 oppgis ved alle henvendelser		30.04.2020

Industriveien 1, midlertidig brukstillatelse for bygg E, deler av P-kjeller og midlertidig uteareal for byggetrinn 1 og 2

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	316/689/0/0, 316/722/0/0, 316/722/0/0
Bygningsnummer:	300631756
Ansvarlig søker:	SELBERG ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SMEDPLASSEN PROSJEKT AS
Forhåndskonferanse:	
Vurdert dispensasjon:	PLAN Reguleringsbestemmelsenes § 6.1 Uterom og § 6.6.2 Gangvei

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for del av tiltaket.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10. Vi gir tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.1 Uterom og § 6.6.2 Gangvei etter plan- og bygningsloven § 19-2.

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

Bernt Lothe Andersen
 saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SMEDPLASSEN PROSJEKT AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.04.2020. Søknaden er komplettert 21.04.2020, 24.04.2020, 29.04.2020 og 30.04.2020.

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

Dispensasjon

For at Byggesakskontoret kan gi midlertidig brukstillatelse i saken kreves det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.1 Uterom og § 6.6.2 Gangvei.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søkeres begrunnelse for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.1 Uterom

6.1 Uterom

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal felles uterom være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinn i henhold til godkjent utomhusplan.

På grunn av avklaring rundt ferdigstilling av støttemuren og terrenget i nord mot nabo må det søkes om forlengelse av midlertidig dispensasjon for rekkefølgekravet §6.1.

Ansvarlig søker, tiltakshaver og entreprenør avtaler et møte med nabo for å finne en omforent løsning. Viser også til epost sendt byggesakskontoret 24.04.2020 ved denne prosessen. For å få avslutte denne prosessen må midlertidig dispensasjon for ferdigstilling forlenges til 1.juli.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering ber vi om en forlengelse av midlertidig dispensasjon for rekkefølgekrav § 6.1.

*Byggesakskontorets vurdering:**Vedrørende utomhusplan for hele tiltaket*

Det foreligger ingen godkjent utomhusplan for hele tiltaket. Byggetrinn 1 og 2 omfatter bygg C, D og E med til sammen 95 boenheter. Ifølge søknaden tilfredsstiller tiltaket krav til MUA for de 3 byggene med følgende:

Sum uteareal på Saga Park (felles, private, balkonger og takterrasse)	3224	m ²
Krav (trekkes fra sum uteareal)	3223,5	m ²
Sum	0,5	m ²

Plan som viser arealer som inngår i MUA for byggetrinn 1 og 2:



felles utearealer på bakken (blå farge)

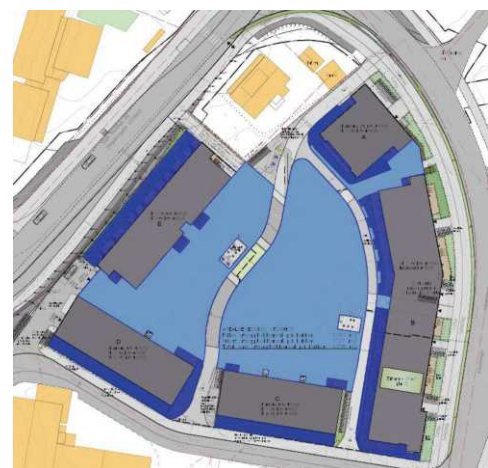
alle private arealer og terrasser på bakken.

balkonger i 2. - 5. etasje.

Areal med grønn og hvit farge inngår ikke i MUA

På den resterende del av eiendommen skal det ifølge rammetillatelsen bygges 2 boligbygg, bygg A og B. Til sammen omfatter tiltaket 177 boenheter.

Tidligere mottatt plan som viser kvalitativt uteareal for alle byggetrinn mottatt 20.08.2019:



Som planen viser blir det kun et smalt område mellom gangvei og bygg A og B samt balkonger mot vest som kan medregnes i MUA for bygg A og B.

Det synes derfor problematisk å kunne tilfredsstille kravet til MUA uten vesentlige endringer av byggetrinn 3, bygg A og B.

Vurdering av midlertidig dispensasjon for ferdig opparbeidet uterom for byggetrinn 1 og 2 fram til 1. juli:

Byggesakskontoret legger til grunn at uteområdene opparbeides i henhold til siste mottatte tegninger mottatt i forbindelse med behandling av igangsettingstillatelser og brukstillatelser for

utearealer for bygg C, D og E, byggetrinn 1 og 2. Det gjøres oppmerksom på at en må kunne påregne endringer i utforming av arealene i forbindelse med behandling av utomhusplan for hele tiltaket.

Byggesakskontoret vurderer at intensjonen i bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side ved å gi tidsbegrenset dispensasjon fram til 01.06.2020. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene ved å tillate innflytting to måneder før utearealet er helt ferdigstilt.

Ansvarlig søkers begrunnelse for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.6.2 Gangvei

6.6.2 Før det gis brukstillatelse til boliger i bygg D og E skal gangveg fra f_Fortau03 til o_Fortau02 være etablert.

Det søkes om forlengelse av midlertidig dispensasjon fra § 6.6.2 på grunn av at gangveg med tilhørende støttemur ikke er ferdigstilt før bygg E tas i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at gangvegen er opparbeidet og kan benyttes.

På grunn av avklaring rundt ferdigstilling av støttemuren og terrenget i nord mot nabo må det søkes om forlengelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekravet § 6.6.2 for bygg D og E. Ansvarlig søker, tiltakshaver og entreprenør avtaler et møte med nabo for å finne en omforent løsning. Viser også til epost sendt byggesakskontoret 24.04.2020.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering ber vi om en forlengelse av midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 6.6.2 fram til 1.juli.

Byggesakskontorets vurdering:

Støttemur mot nord er enda ikke omsøkt. Da denne ligger helt inn til gangveien vil ikke den kunne bli ferdigstilt enda.

Byggesakskontoret vurderer at intensjonen i bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side ved å gi tidsbegrenset dispensasjon fram til 01.06.2020. Fordelene ved å gi dispensasjon er også klart større enn ulempene ved å tillate innflytting to måneder før utearealet er helt ferdigstilt.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret tidsbegrenset dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6.1 Uterom og § 6.6.2 Gangvei.

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for bygg E, deler av P-kjeller og midlertidig uteareal for byggetrinn 1 og 2.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Resterende del av P-kjeller
- Resterende del av uteareal og fortau. Hele utearealet skal opparbeides i henhold til utomhusplan for hele område som skal godkjennes av kommunen
- Bygg A og B
- Gang- og sykkelveg forbi privat avkjørsel

Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 2023/2024.

Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Uteoppholdsareal og gangvei skal være utført i henhold til utomhusplan for byggetrinn 1 og 2 innen 01.07.2020.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

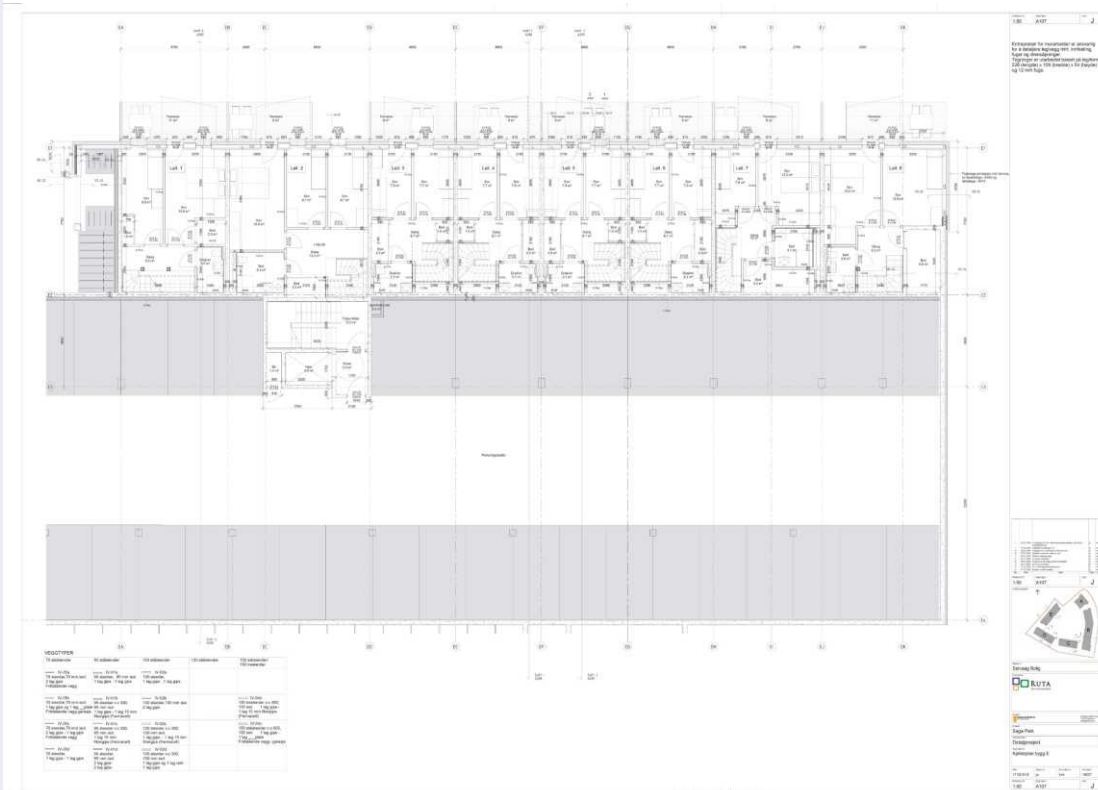
Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

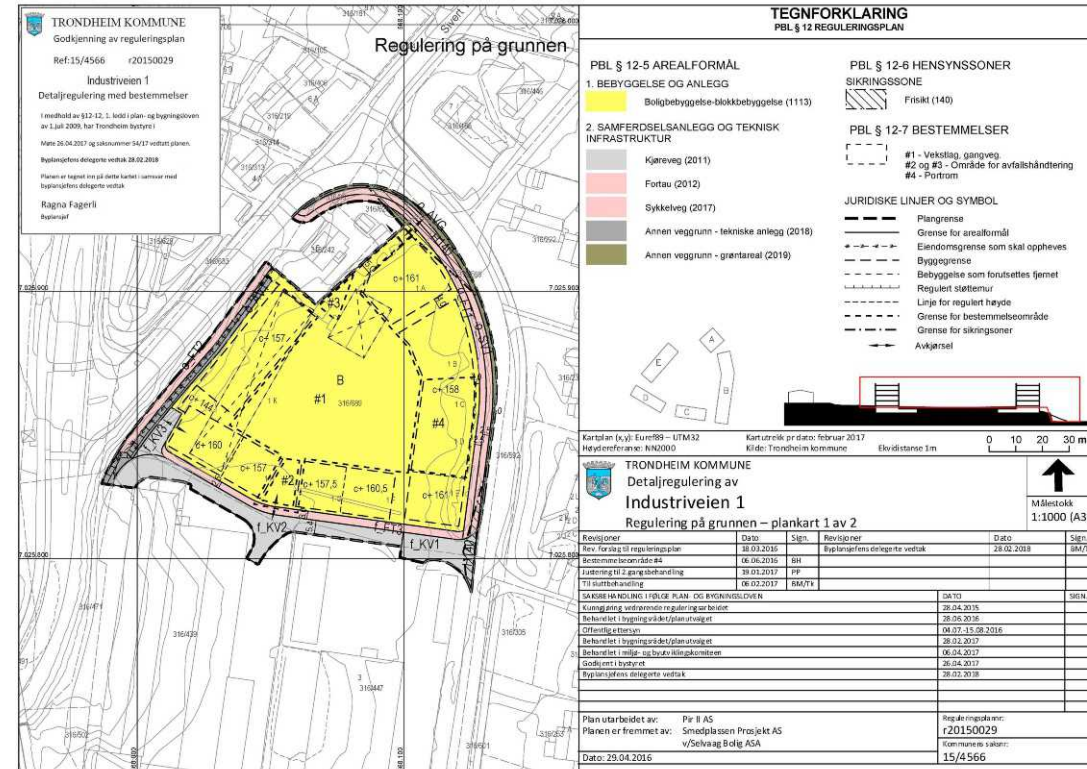
Kostnader ved klagesaken



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

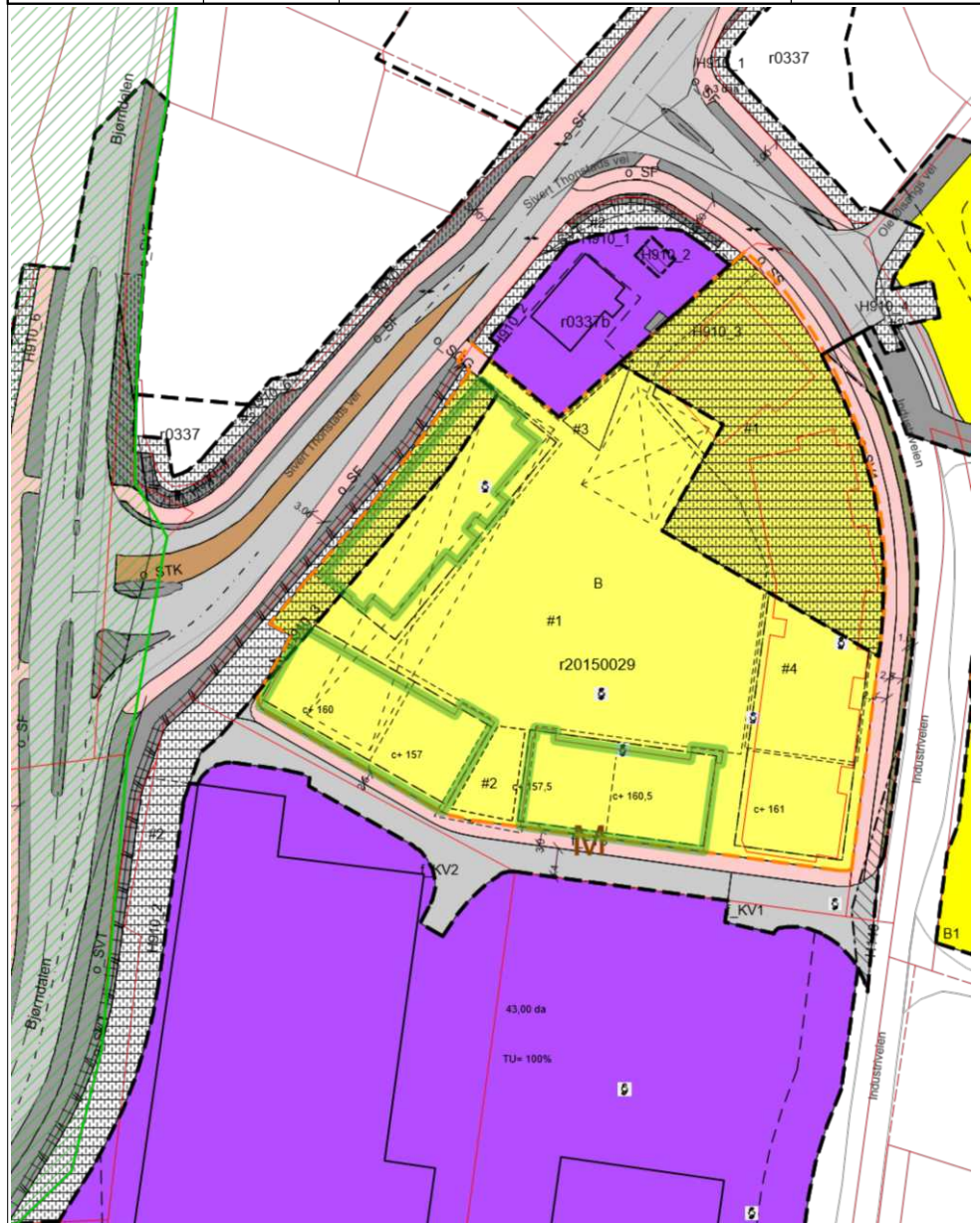


Tegnforklaring









-  KpOmråde kommuneplan gjeldende
-  Eiendomsgrense fiktiv
-  Bestemmelsesområde parkering og uterom
-  Kollektivknutept - På bakken - Nåværende
-  Sykkelveg - På bakken - Framtidig
-  Jernbane - På bakken - Nåværende
-  Bevaring kulturmiljø
-  Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
-  Grav- og urnelund - Nåværende
-  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
-  Eiendomsgrense god nøyaktighet
-  Veg
-  Bestemmelsesområde lokalsenter
-  Hovedveg - På bakken - Nåværende
-  Gangveg - På bakken - Nåværende
-  Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
-  Boligbebyggelse - Nåværende
-  Næringsvirksomhet - Nåværende
-  Grønnstruktur - Nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
-  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
-  Kommuneplan- og kommunedelplangrense
-  Bestemmelsesområde offentlig formål
-  Sykkelveg - På bakken - Nåværende
-  Turvegtrase - På bakken - Nåværende
-  Bevaring naturmiljø
-  Sentrumsformål - Nåværende
-  Idrettsanlegg - Nåværende
-  Grønnstruktur - Framtidig
-  Næringsbebyggelse - Nåværende



 Trondheim	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 723	Fnr: 0		Snr: 7
	Adresse:	Industriveien 1K 7072 HEIMDAL				
Annen info:						



Tegnforklaring

- | | | |
|--|---|---|
|  RpOmråde forslag |  RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |
|  Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet |  RpOmråde vedtatt - under bakkenivå |  Eiendomsgrense god nøyaktighet |
|  Kommunalveg gatenavn . |  Veg |  Fylkesveg gatenavn . |
|  RpFormålGrense |  Plan dispensasjon punkt |  Plan mindre endring |
|  RpSikringGrense |  RpFareGrense |  RpGrense |
|  Bebyggelse som inngår i planen |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |  Byggegrense |
|  Frisiktlinje |  Bebyggelse som forutsettes fjernet |  Regulert senterlinje |
|  Regulert støttemur |  Regulert kant kjørebane |  Regulert kjørefelt |
|  RpRegulertHøyde |  Sikringsgjerd |  Bolig |
|  Industri |  Høyspenningsanlegg |  Annen veggrunn |
|  Gang-/sykkelveg |  Kjøreveg |  RpBestemmelseOmråde |
|  RpBestemmelseOmråde Midlertidig |  Felles avkjørsel |  Frisikt |
|  Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |  Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  Kjøreveg |
|  Fortau |  Veg |  Sykkelveg/-felt |
|  Annen veggrunn - tekniske anlegg |  Gangveg/gangareal/gågate |  Trase for nærmere angitt kollektivtransport |
|  RpFormålGrense |  Annen veggrunn - grøntareal |  Avkjørsel - både inn og utkjøring |
|  Byggegrense |  RpGrense |  RpBestemmelseOmråde |
| |  RpBestemmelseOmråde |  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse |



Industriveien 1, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 6.2.2017
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 26.4.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 29.4.2016, senest endret 6.2.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende arealformål, iht. pbl § 12-5, med feltangivelser som vist på plankartet:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)
- Garasjeanlegg for boliger (1119)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- kjøreveg (2011)
- fortau (2012)
- sykkelveg-/felt (2017)
- annen veggrunn - grøntareal (2019)
- annen veggrunn – tekniske anlegg (2018))

§ 12-7, bestemmelser:

- # 1 Bestemmelsesområde, vekstlag, gangveg
- # 2 og 3 Bestemmelsesområde, område for avfallhåndtering
- # 4 Bestemmelsesområde, portrom
- # 5 Bestemmelsesområde, boareal i sokkel

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Garasjeanlegg for boliger, felt GB

Felt GB skal brukes til garasjeanlegg for boliger. Boder til boligene i felt B kan etableres i formålet, det samme kan tekniske rom og annet kjellerareal.

§ 3.2 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt B

Felt B skal brukes til boligbebyggelse.

§ 3.2 Fellesbestemmelser for boliger og garasjeanlegg

Adkomst

Avkjørsler skal plasseres som vist med pil på plankartet. Det tillates sideforskyvning med inntil 10m.

Adkomst fra Industriveien til gnr 316/ bnr 628 skal etableres via planområdet i nord slik plankartet viser.

Grad av utnyttning

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet.
Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 13 000 m².
Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i grad av utnyttning.

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart.
Utkragede balkonger, karnapper og terrasser tillates ut til formålsgrense i sør, langs f_Fortau.

Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet. Trappehus, heis og tekniske installasjoner tillates inntil 2m over regulert høyde, med areal inntil 10% av bygningens bebygde areal BYA og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims.

Det tillates lokale støyskjermer mellom byggene. Alle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Fasadeutforming skal ha fysisk inndeling med fargebruk, variasjon i detaljering og materialbruk som bidrar til å redusere (ev. horisontal) monotoni.

Bygg A og B (plassering som vist under tegnforklaring i plankartet) skal ha adkomst via trapperom/heis innenfor hovedbygningens volumet, ikke fra svalgang.

Det skal ikke være svalganger på fasade mot offentlig veg. Svalgangslengde skal aldri overskride 2/3 av bygningens kroppens lengde. Ved svalgangsløsning tillates passering av maksimum fire leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

Boligsammensetning

Minst 30 % av boenhetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større, minst 5% skal være 4-roms eller større. Maks 10% av boenhetene skal være 1-roms.

Bilparkering

Det skal etableres 0,8 parkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet i parkeringskjeller. Det skal være minst 5% parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Minst 10 av plassene skal avsettes til gjesteparkeringsplasser. Disse skal plasseres nærmest innkjøringen.

Sykkelparkering

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkingsplasser per 70m² BRA eller per boenhet. Minst halvparten av sykkelparkingsplassene skal være under tak. Det skal etableres rom for sykkelvedlikehold og vaskemulighet.

Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planområdet med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA).

Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Minst ett soverom skal vende mot stille side.

Boenheter mot rød støysone (65 dB – 70 dB) skal ha en stille side (< 55 dB). Alle boenhetene skal være gjennomgående. I bygg A skal boenhetene minimum være tosidige. Minst halvparten av rom for varig opphold, hvorav minst ett soverom, skal vende mot stille side.

For boenheter mot gul eller rød støysone skal tilfredsstillende innvendig støynivå og solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.

Stille side kan etableres ved hjelp av utvendig skjerm, absorberer mv, men ikke ved fullstendig innglasset balkong.

Støyrapport skal følge søknad om tiltak.

Uterom for boliger

Det skal etableres minimum 50m² uterom per 100m² BRA boligformål eller per boenhet.

Arealer som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Adkomst til lekeplass skal være maksimum 75 meter fra hovedinngangsdør for alle boliger. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldergrupper.

Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet.

Avfall

Det skal etableres mobilt avfallssug for husholdningsavfall. Nedkastpunkter skal etableres maksimum 50m fra hovedinnganger.

Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig ledningsnett. Det skal etableres ny trasé for flomveg over tomte, langs felles kjøreveg f_KV02.

Snøopplag

Inntil to meter fra o_fortau01 kan det ikke etableres gjerder eller andre tiltak som kan hindre opplag av snø.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Offentlige samferdselsanlegg

o_Fortau01 og o_Fortau02 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

o_SV01 skal være offentlig, og skal etableres som vist på plankartet.

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

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

§ 4.2 Øvrige samferdselsanlegg

f_KV01 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommene gnr/bnr 316/447 og 316/439.

f_KV02 skal være felles adkomst for planområdet og eiendommen gnr/bnr 316/439.

f_KV03 skal være felles for boligene i planområdet.

f_Fortau03 skal være felles for boligene i planområdet og etableres som vist på plankartet.

§ 5 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 5.1 Bestemmelsesområde #1

Minimum 500m² innenfor bestemmelsesområde #1 skal ha vekstlag med minimumsdybde 80 cm og opparbeides slik at planting av store trær er mulig.

Garasjekjeller skal ikke ha eksponert fasade mot utearealet.

Det skal etableres gangveg gjennom bestemmelsesområde #1 fra f_Fortau03 i sør til o_Fortau01 i nord og o_Fortau02 i vest. Gangvegen skal ha minimum bredde 3,0 m.

Det tillates hageboder, sykkelkur, veksthus, paviljonger og liknende med maks høyde 3,5 meter over terreng og samlet areal maks 150m² BYA innenfor bestemmelsesområdet.

§ 5.2 Bestemmelsesområde #2 og 3

I bestemmelsesområde #2 og #3 skal det etableres avfallsløsning for fraksjoner som ikke håndteres av avfallsganlegget.

Det skal etableres én biloppstillingsplass i hvert område for varelevering, taxi mv.

§ 5.3 Bestemmelsesområde #4

Det skal etableres minst ett portrom (dvs overbygget åpning i bebyggelsen) i bestemmelsesområde #4. Åpningen skal være minimum 3 meter bred og 3 meter høy.

§ 5.4 Bestemmelsesområde #5

I bestemmelsesområde #5, dvs i sokkel under bygg E mot Sivert Thonstads vei, tillates boareal tilhørende boenheter i 1.etasje. Soverom i sokkel tillates ikke.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Uterom

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal felles uterom være ferdig opparbeidet for det aktuelle byggetrinn i henhold til godkjent utomhusplan.

6.2 Avfallsøsning

Før brukstillatelse for boligene kan gis, skal avfallsøsning være ferdigstilt. Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 60 boenheter før mobilt avfallssug er etablert og satt i drift.

6.3 Parkering

Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal parkering for det aktuelle byggetrinn være ferdigstilt.

6.4 Støy

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

6.5 Skolekapasitet

Tiltak for boligbygging kan ikke godkjennes før tilstrekkelig skolekapasitet er dokumentert.

6.6 Samferdselsanlegg

Fortau, sykkelveier og annet vegareal tillates ferdigstilt parallelt med tiliggende byggetrinn:

- 6.6.1 Før det gis brukstillatelse til bygg C og D skal f_Fortau03 være etablert.
- 6.6.2 Før det gis brukstillatelse til boliger i bygg D og E skal gangveg fra f_Fortau03 til o_Fortau02 være etablert.
- 6.6.3 Før det gis brukstillatelse for bygg A og B skal o_SV01 og o_Fortau01 langs Industriveien fram til Sivert Thonstadsvei 5 (gnr 316/ bnr 242) skal være etablert.
- 6.6.4 Før det gis brukstillatelse for boliger i bygg D og E, skal det i grensen mellom felt B og felt o_AVT etableres en spunt eller annen teknisk løsning som forbereder for senere utgraving og etablering av støttemur langs Sivert Thonstads vei.

§ 7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljert utomhusplan for det aktuelle byggetrinn i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, koter og stigningsforhold, leke- og uteoppholdsarealer, gang- og kjørearealer, parkering, materialbruk, belysning, beplantning, murer, rekkverk, støyskjermingstiltak, møblering, avfallsløsning etc.

Geotekniske forhold

Før igangsettingstillatelse gis, skal geoteknisk prosjektering for det aktuelle byggetrinn være ferdig. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden

Bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, universell utforming, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

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

§ 7.2 Vilkår om godkjente planer

Forurenset grunn

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak i grunnen, skal det foreligge godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, for det aktuelle byggetrinn. Alternativt må det dokumenteres at grunnen ikke er forurenset.

Detaljplan for samferdselsanlegg

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge detaljplan for alle samferdselsanlegg innen planen godkjent av Trondheim kommune. Planen skal vise bl.a. veggeometri, frisikt ved avkjørsler, koter og stigningsforhold, materialbruk, belysning, beplantning, rekkverk og annet utstyr.

Detaljplaner for teknisk infrastruktur

Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge tekniske detaljplaner for vann- og avløp, herunder fordøyning og flomveg, samt for avfallsløsning/ renovasjonsanlegg for det aktuelle byggetrinn godkjent av Trondheim kommune.

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

Pita Oilerud



Sivert Thonstads vei, Metrobuss strekningstiltak, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.5.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 6.9.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Sivert Thonstads vei, Metrobuss og strekningstiltak datert 5.1.2018, senest endret 5.6.2018.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (o_SKV)
- Fortau (o_SF)
- Gang -/ sykkelveg (o_SGS)
- Gangveg/gangareal (o_SGG)
- Sykkelveg/-felt (o_SS)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)
- Holdeplass/plattform (o_SKH)
- Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o_STK)

Grønnstruktur:

- Grønnstruktur (G)

Hensynssoner:

- Frisikt (140)
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (910)

Bestemmelsesområder:

- Midlertidig anlegg - og riggområde (#)

Gangfelt er vist som illustrasjon.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Krav om teknisk plan

Før anleggsstart skal det utarbeides komplette byggeplaner for hele tiltaket med berørte sidearealer som viser hvordan terrengbehandling, masselagring, istandsetting, revegetering og tilbakeføring av arealer til sitt opprinnelige formål skal utføres. Planene skal godkjennes av vegeier før tiltaket settes i gang.

3.2 Kjøreveg (o_SKV)

Områdene o_SKV skal være offentlig kjøreareal.

3.3 Fortau (SF)

o_SF skal være offentlige fortau.

3.4 Gang-/ sykkelveg (SGS)

SGS skal være offentlig gang- og sykkelveg.

3.5 Gangveg/gangareal (SGG)

SGG skal være offentlig gangveg. Innenfor området tillates oppført trapp og/eller andre tiltak som fremmer gangforbindelser.

3.6 Sykkelveg/-felt (SS)

SS skal være offentlig sykkelveg.

3.7 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)

O_SVT skal være offentlig. Arealet kan nyttes til følgende formål; belysning, vegteknisk infrastruktur, sykkelparkering, murer, rekkverk, stabiliserende tiltak, transportareal, støpskjerm og – voller, grøfter og skjærings- og fyllingsskråninger mv.

3.8 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG1 og o_SVG2)

o_SVG1 skal være offentlig og arronderes, tilsås og beplantes. Det tillates etablert lysstolper innenfor området.

o_SVG2 kan opparbeides med gang- og sykkeltraséer, gateromsmøbler og beplantning, vegteknisk infrastruktur, belysning, rekkverk og gjerder, kunst og utsmykning ol. Gangsonen og møbleringssonen skal skilles med ulike materialer i farge og struktur. Ledelinjer/gangveier må ha en naturlig sammenheng med omkringliggende gangveisystem.

3.9 Holdeplass/plattform (o_SKH)

O_SKH skal være offentlig. Innenfor området tillates oppført busslommer og ventearealer med leskur, sykkelparkering, opplysningstavler, belysning og installasjoner som naturlig hører til områdets funksjon som kollektivholdeplass.

3.10 Trasé for nærmere angitt kollektivtransport (o_STK)

O_STK skal være offentlig.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Grønnstruktur (G) er offentlig.

§ 5 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegdekket på tilstøtende veg.

5.2 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde (H910)

Reguleringsplaner som berøres av midlertidig bygge- og anleggsbelte skal fortsatt gjelde.

Dette gjelder følgende hensynssoner og reguleringsplaner;
H910_1 – r0337 Industriveien Bjørndalen – Johan Tillers veg
H910_2 – r20150029 Industriveien 1 og Sivert Thonstads vei 5
H910_3 – r0012bh Ole Øisangs vei 1
H910_4 – r1059c Deling av eiendommen Sivert Thonstads vei 10A

H910_5 – r1059f Peder Morsets veg 2, gnr 316 bnr 101
 H910_6 – r1059b Peder Morsets veg og Sivert Thonstads vei, området mellom, samt området sørvest for Peder Morsets veg ned mot Bjørndalen
 H910_7 – r20120011 Sivert Thonstads vei 29, gnr/bnr. 316/55 m.fl.
 H910_8 – r0012 Heimdal stasjonsområde i Tiller og Leinstrand herreder
 H910_9 – r1209e Endring av reguleringsplan for Rosten-området
 H910_10 – r1059h Sivert Thonstads veg 36, 315/250
 H910_11 – r20100023 Vestre Rosten gnr/bnr 315/441 og 315/373 m.fl.
 H910_12 – r0012c Vestre Rosten. Sivert Thonstads veg. Marcus Thranes veg.
 H910_13 – r1209v Vestre Rosten, veggrunn/friområde, tilleggsareal til Jarvegen 46
 H910_14 – r20120022 E6, Sandmoen – Tonstad

§ 6 BESTEMMELSESMRÅDE FOR MIDLERTIDIG BYGGE - OG ANLEGGSMRÅDE

6.1 Midlertidig anlegg og riggområde (#1 og #2)

Bestemmelsesområdene #1 kan benyttes til midlertidig riggområde i anleggsperioden. Arealer merket med bestemmelsesområde #2 kan benyttes til byggeaktivitet med anlegg og maskiner i anleggsperioden.

Alle områdene skal istandsettes og tilbakeføres til angitt opprinnelig bruk innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

§ 7 MURVERK OG SIKRINGSGJERDER

Det skal stilles høye krav til utforming og estetisk uttrykk for regulerte murverk i kryssområdet Sivert Thonstads veg - Bjørndalen. Materialvalg, plastring og forblending skal godkjennes av vegmyndigheten.

§ 8 AVKJØRSLER

Private avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn. Ved overskridelse av grenseverdiene i T-1520 skal det iverksettes tiltak som vasking eller kalking av vegnettet i planområdet.

9.2 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før teknisk plan kan godkjennes. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

9.3 Forurenset grunn

Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn etter forurensningsforskriftens kapittel 2 skal godkjennes av kommunen før utbyggingstiltak igangsettes innenfor planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset vises fram for

forurensningsmyndigheten.

9.4 Fremmede arter

Det skal lages en tiltaksplan for håndtering av fremmede arter; vinterkarse, hybridlirekne, hvitsteinskløver og hagelupin, som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av arten.

9.5 Kulturminner

Dersom det støtes på et mulig fredet kulturminner under arbeidet, skal arbeidet stanses og kulturminnemyndighet varsles.

9.6 Støy

For eiendommen Sivert Thonstads vei 4a, gnr/bnr 316/313, skal det gis tilbud om støytiltak. Støynivåene innendørs skal etter tiltak reduseres til minimum 35 dB. Støy på utendørs oppholdsareal skal reduseres til minimum Lden 60dB etter tiltak. Tiltakene skal være gjennomført før veganlegget er ferdigstilt. Støytiltakene skal være praktisk gjennomførbare og skal økonomisk stå i rimelig forhold til den støydempende effekten.

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

Pita Ottervik *[Signature]*

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Guri Reinsberg - 31250219
Vår referanse: 3701760/25959088
Bestilling: C3 2025-03-17 (4) 31

Dato
17.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 795466 **Embete:** 200 **Registrert:** 25.7.2023 **Rettsstiftelse:** SAMMENSLÅING AV EIERSEKSJONSSAMEIER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5001 TRONDHEIM	316	723	0	0

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

Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheter(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet
Løpenummer for forretning: 613743682
Vedlegg: ja

Rekvirent av tinglysing
Organisasjonsnr: 942110464 Navn: TRONDHEIM KOMMUNE Adresse: Postboks 2300 Torgarden, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning
Fødselsdato/Orgrnr: 937052766 Navn: OBOS BBL Bruksenhe: Adresse: Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO Ulik hjemmelshaver: JA

Seksjoner som skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleiebrøk
5001	316	726	0	1	29 / 1543	5001	316	723	0	64	29 / 5355
5001	316	726	0	2	41 / 1543	5001	316	723	0	65	41 / 5355
5001	316	726	0	3	39 / 1543	5001	316	723	0	66	39 / 5355
5001	316	726	0	4	58 / 1543	5001	316	723	0	67	58 / 5355
5001	316	726	0	5	58 / 1543	5001	316	723	0	68	58 / 5355
5001	316	726	0	6	39 / 1543	5001	316	723	0	69	39 / 5355
5001	316	726	0	7	73 / 1543	5001	316	723	0	70	73 / 5355
5001	316	726	0	8	29 / 1543	5001	316	723	0	71	29 / 5355
5001	316	726	0	9	41 / 1543	5001	316	723	0	72	41 / 5355
5001	316	726	0	10	39 / 1543	5001	316	723	0	73	39 / 5355
5001	316	726	0	11	62 / 1543	5001	316	723	0	74	62 / 5355
5001	316	726	0	12	62 / 1543	5001	316	723	0	75	62 / 5355
5001	316	726	0	13	39 / 1543	5001	316	723	0	76	39 / 5355
5001	316	726	0	14	73 / 1543	5001	316	723	0	77	73 / 5355
5001	316	726	0	15	29 / 1543	5001	316	723	0	78	29 / 5355
5001	316	726	0	16	41 / 1543	5001	316	723	0	79	41 / 5355
5001	316	726	0	17	39 / 1543	5001	316	723	0	80	39 / 5355
5001	316	726	0	18	62 / 1543	5001	316	723	0	81	62 / 5355

30.06.2023 06:08

Rettt kopi/kopi bekrefte

Trondheim kommune

Enhet for kart og aktektur

30/6-23 Bernt Brn L

Side 1 av 4

ledless ↑
Søknad om reseksjonering

Tinglyingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Trondheim kommune	POSTBOKS 2300 TORSGÅRDEN 7004 TRONDHEIM	BRYNHILDSEN

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatene i OBOS, OBOS BBL, Ragnhild Løseth	937052766	Se pkt 3	92621556
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb 6666 st. olavs plass	0129	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
5001	Trondheim kommune	316	723/726
		Festnr.	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr. / Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1-32	824883882	Sameiet Saga park C	1/1
1-36	824 442 452	Sameiet Saga park E og D	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samlesseksjon bolig SN = samlesseksjon næring	Sameiebråk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	116	B
2	B	121	B
3	B	85	B
4	B	82	B
5	B	82	B
6	B	85	B
7	B	92	B
8	B	107	B
9	B	45	B
10	B	86	B
		Nevner = 5355	

Dato	Innsenderens underskrift	Rett kopi/kopi bekreftes
14/6-23	Ragnhild Løseth	Trondheim kommune
		Enhet for kart og arkitektur

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

29/6-25 Best Brnk 1/6 Side 1 av 5

Melding til tinglysing

Seksjon skal omnummereres fra						Seksjon skal omnummereres til					
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk
5001	316	726	0	19	62 / 1543	5001	316	723	0	82	62 / 5355
5001	316	726	0	20	39 / 1543	5001	316	723	0	83	39 / 5355
5001	316	726	0	21	73 / 1543	5001	316	723	0	84	73 / 5355
5001	316	726	0	22	29 / 1543	5001	316	723	0	85	29 / 5355
5001	316	726	0	23	41 / 1543	5001	316	723	0	86	41 / 5355
5001	316	726	0	24	39 / 1543	5001	316	723	0	87	39 / 5355
5001	316	726	0	25	62 / 1543	5001	316	723	0	88	62 / 5355
5001	316	726	0	26	62 / 1543	5001	316	723	0	89	62 / 5355
5001	316	726	0	27	39 / 1543	5001	316	723	0	90	39 / 5355
5001	316	726	0	28	73 / 1543	5001	316	723	0	91	73 / 5355
5001	316	726	0	29	29 / 1543	5001	316	723	0	92	29 / 5355
5001	316	726	0	30	41 / 1543	5001	316	723	0	93	41 / 5355
5001	316	726	0	31	39 / 1543	5001	316	723	0	94	39 / 5355
5001	316	726	0	32	62 / 1543	5001	316	723	0	95	62 / 5355

Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk			
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
5001	316	726	Grunneiendom

Matrikkelenhet som skal bestå				
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype	Tinglyst
5001	316	723	Grunneiendom	Ja

Seksjoner på bestående matrikkelenhet									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utereal	
5001	316	723	0	1	116 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	2	121 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	3	85 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	4	82 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	5	82 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	6	85 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	7	92 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	8	107 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	
5001	316	723	0	9	45 / 5355	Boligseksjon	Ja	Nei	

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-25 Best Brnk 1/6

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.
 Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.
 Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.
 Seksjoner i eiendommen gnr/bnr 316/726 utgår og blir nye seksjoner i den seksjonerte eiendommengnr/bnr 316/723.
 Eiendommen gnr/bnr 316/726 slås sammen med eiendommen gnr/bnr 316/723, hvor eiendommen 316/726 utgår.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

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

Dato 19/6-23 Innsenderens underskrift *Ragnhild Løstev*

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune

Enhet for kart og arkitektur Side 6 av 5
29/6-23 Bent Brundtland

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvissjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/andre utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		<i>Se Vedlegg</i>	
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 19/6-23 Innsenderens underskrift *Ragnhild Løstev*

Rett kopi/kopi bekreftes

Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur Side 3 av 5
29/6-23 Bent Brundtland

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

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	<i>Se vedlegg</i>	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
5001	TRONDHEIM	316	723		1-95
Dato	Underskrift	Stempel			
29/6-23	<i>Bent Brink</i>	TRONDHEIM KOMMUNE Enhet for kart og arkitektur 7004 Trondheim			

Dato	Innsenderens underskrift
19/1-23	<i>Rapall</i>

Rettt kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 *Bent Brink*

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = sameie/seksjon bolig SN = sameie/seksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjonering. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	46	B
12	B	46	B
13	B	46	B
14	B	46	B
15	B	65	B
16	B	40	B
17	B	45	B
18	B	86	B
19	B	46	B
20	B	46	B
21	B	46	B
22	B	46	B
23	B	65	B
24	B	40	B
25	B	45	B
26	B	86	B
27	B	46	B
28	B	46	B
29	B	46	B
30	B	46	B
31	B	65	B
32	B	40	B
33	B	59	B
34	B	65	B
35	B	39	B
36	B	59	B
37	B	59	B
38	B	39	B
39	B	78	B
40	B	61	B
41	B	65	B
42	B	39	B
43	B	59	B
44	B	61	B
		Nevner = 5355	

Dato	Innsenderens underskrift
	<i>Bent Brink</i>

Rettt kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 *Bent Brink*

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboligen) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved seksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
45	B	39	B
46	B	78	B
47	B	61	B
48	B	65	B
49	B	39	B
50	B	59	B
51	B	61	B
52	B	39	B
53	B	78	B
54	B	61	B
55	B	65	B
56	B	39	B
57	B	59	B
58	B	61	B
59	B	39	B
60	B	78	B
61	B	61	B
62	B	39	B
63	B	78	B
64	B	29	B
65	B	41	B
66	B	39	B
67	B	58	B
68	B	58	B
69	B	39	B
70	B	73	B
71	B	29	B
72	B	41	B
73	B	39	B
74	B	62	B
75	B	62	B
76	B	39	B
77	B	73	B
		Nevner = 5355	

Dato _____ Innsenderens underskrift _____

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 Beat Børh. L

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboligen) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved seksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
78	B	29	B
79	B	41	B
80	B	39	B
81	B	62	B
82	B	62	B
83	B	39	B
84	B	73	B
85	B	29	B
86	B	41	B
87	B	39	B
88	B	62	B
89	B	62	B
90	B	39	B
91	B	73	B
92	B	29	B
93	B	41	B
94	B	39	B
95	B	62	B
		Nevner = 5355	

Dato _____ Innsenderens underskrift _____

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 Beat Børh. L

**Vedlegg til søknadens 11 og 12 underskrifter****Samtykke til sammenslåing av Sagapark D og E, og Sagapark C, beliggende på Gårdsnummer: 316 /Bruksnummer: 723 og 726 i Trondheim kommune.**

Sagapark C boligsameie, gnr 316 bnr 726, og Sagapark D og E boligsameie, gnr 316/ bnr 723, i Trondheim kommune, slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Sagapark D og E beholder sitt gnr 316 bnr 723 og sine snr 1-63, mens Sagapark C sine seksjoner får nytt bnr 723 med snr 64 til 95 og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 64, snr 2 blir snr 65 osv.

Sameiets nye navn blir Sameiet Saga park

Forslaget er vedtatt med mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet i Sagapark C 07.03.23 og Sagapark D og E 07.03.23

Signaturer styret i Sagapark C og Sagapark D og E

	STED/DATO
Joachim Elvemo Øien, styrets leder <u>Joachim Elvemo Øien</u>	Heimdal 10/5-23
Morten Jøntvedt, styremedlem <u>Morten Jøntvedt</u>	Heimdal 10/5-23
Arnfinn Leander Johansen, styremedlem <u>Arnfinn Leander Johansen</u>	Heimdal, 07.05.2023
Sandra Pettersen, styremedlem <u>Sandra Pettersen</u>	Heimdal 09/05-23
Hege Reinås, styremedlem <u>Hege Reinås</u>	Heimdal 08.05.2023

Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 Bent Brnli K

BESKYTTET

**Vedlegg til søknadens 11 og 12 underskrifter****Samtykke til sammenslåing av Sagapark D og E, og Sagapark C, beliggende på Gårdsnummer: 316 /Bruksnummer: 723 og 726 i Trondheim kommune.**

Sagapark C boligsameie, gnr 316 bnr 726, og Sagapark D og E boligsameie, gnr 316/ bnr 723, i Trondheim kommune, slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a.

Sagapark D og E beholder sitt gnr 316 bnr 723 og sine snr 1-63, mens Sagapark C sine seksjoner får nytt bnr 723 med snr 64 til 95 og da slik, at tidligere snr 1 blir ny snr 64, snr 2 blir snr 65 osv.

Sameiets nye navn blir Sameiet Saga park

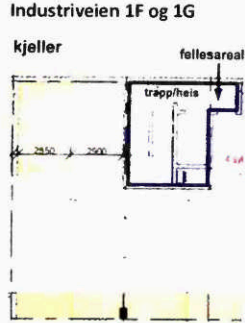
Forslaget er vedtatt med mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet i Sagapark C 07.03.23 og Sagapark D og E 07.03.23

Signaturer styret i Sagapark C og Sagapark D og E

	STED/DATO
Joachim Elvemo Øien, styrets leder <u>Joachim Elvemo Øien</u>	Heimdal 10/5-23
Morten Jøntvedt, styremedlem <u>Morten Jøntvedt</u>	Heimdal 10/5-23
Arnfinn Leander Johansen, styremedlem <u>Arnfinn Leander Johansen</u>	Heimdal, 07.05.2023
Sandra Pettersen, styremedlem <u>Sandra Pettersen</u>	Heimdal 09/05-23
Hege Reinås, styremedlem <u>Hege Reinås</u>	Heimdal 08.05.2023

Rett kopi/kopi bekrefte
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
29/6-23 Bent Brnli K

BESKYTTET



Raseksjoner
Gnr: 316 4
Saksnr.: 20
Dato: 29.0



Søknad om seksjonering

Tinglysingskvirenten (kommunen) Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		Kontaktperson	
Kommunes navn	Kommunes adresse	Indset / Dahlen-Kvalvaag	
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM		

1. Opplysninger om innsenderen Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelhavere), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelhavere(n).		Fødselsnr./Org.nr.	
Heimdal Stasjonsby AS		919 189 525	
Adresse		E-postadresse	
PB 13 Øvre Lillern		ejo@selvaagbolig.no	
Postnummer		Poststed	
0311		Oslo	
Telefonnummer		91101171	

2. Opplysninger om eiendommen		Gårdsnr.	
Kommunes navn		Bruksnr.	
5001 TRONDHEIM		723	
Fester:		316	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelhavere)		Eierandel (oppis som bruk)	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		1/1	
Navn		Heimdal Stasjonsby AS	
919 189 525		Eierskifteavtale	
QR-kode		1.8 JUN 2019	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks seksjoner, må de fortsatte utfyllingen på seksjonens side side.		Tilleggsareal																	
Seksjonens formål		For utleie til bolig																	
Budsjettskisjon (omfatter også N = særseksjon)		G = tilleggareal (gum) (lever oppmålingsforretning)																	
S = særseksjon bolig		B6 = tilleggareal (bygning og grunn) (lever oppmålingsforretning)																	
Snr	Fnr	For-areal (m²)	Snr	For-areal (m²)	Tilleggs-areal (m²)	Bruk (teiler)	Snr	For-areal (m²)	Bruk (teiler)	Tilleggs-areal (m²)									
1	B	116	B	13	B	46	B	25	B	45	B	37	B	59	B	49	B	39	B
2	B	121	B	14	B	46	B	26	B	86	B	38	B	39	B	50	B	59	B
3	B	85	B	15	B	65	B	27	B	46	B	39	B	78	B	51	B	61	B
4	B	82	B	16	B	40	B	28	B	46	B	40	B	61	B	52	B	39	B
5	B	82	B	17	B	45	B	29	B	46	B	41	B	65	B	53	B	78	B
6	B	85	B	18	B	86	B	30	B	46	B	42	B	39	B	54	B	61	B
7	B	92	B	19	B	46	B	31	B	65	B	43	B	59	B	55	B	65	B
8	B	107	B	20	B	46	B	32	B	40	B	44	B	61	B	56	B	39	B
9	B	45	B	21	B	46	B	33	B	59	B	45	B	39	B	57	B	59	B
10	B	86	B	22	B	46	B	34	B	65	B	46	B	78	B	58	B	61	B
11	B	46	B	23	B	65	B	35	B	39	B	47	B	61	B	59	B	39	B
12	B	46	B	24	B	40	B	36	B	59	B	48	B	65	B	60	B	78	B
Sum teilerel										3634									
Sum teilerel										3812									

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tilgyses samtidig med seksjoneringen
 g) Opplysningsvesenetskontrollen for at seksjoneringen skal kunne tilgyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eterseksjonsboken er oppfylt
 Hjemmebærer(ne) erklærer at:

a) Hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhhet

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

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

d) Seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

e) Seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra fartverket har gjort uttak 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) Rammedårløst eller gangbetingsdårløst er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller seksjonspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) Arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningloven er avsatt til felles utøppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) Det er fastsatt vedtekt.

Hjemmebærer(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
 Hjemmebærer(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en ferdig etablert bosted etter plan- og bygningloven 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,

alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig

TRONO 14/6-17 | Innsendelsesunderskrift: HLL

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 tilleggsdelar som skal inngå i bruksenheter

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjøller og loft. På tegningene skal bruksenhetsens arealer og avgrensinger i forlag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Revisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheter har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige bosteder etter plan- og bygningloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningloven, men også opplysninger fra matrisekollen, tryktriste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tryktrist urdligtsakerklæring 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 hjemmebærere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.


9. Innsendte plantegninger
 Som hjemmebærer(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den fysiske plantegningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
14/6-17 TRONO	<i>HLL</i>	Hjemdal Stasjonsby AS V/ AV Selveag Iht. Fullmakt
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver
Sted og dato	Hjemmebærers underskrift	Gjenta navn med bokstaver

11. Kommunens saksbehandling
 Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrisekart for utendørs tilleggsdelar
 Brev med orientering om vedtak er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunens navn	TRONDHEIM	Bruksnr.	723
5001		Gårdsnr.	316
Dato	14/6-17	Stempel	
Underskrift		 TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 Trondheim	

TRONO 14/6-17 | Innsendelsesunderskrift: HLL

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

Byggningsnr. 300645070
Industriveien 1K

kjeller/sokkel



Eierseksjonering
Gnr: 316 Bnr: 723 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201922630
Dato: 14.08.2019 Side 2 / 5

SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal seksjon

Rekvirent:
Heimdal Stasjonsby AS
PB 13 Øvre Ullern
0311 Oslo
Org 919 189 525



Personer iht. følgebrev/
saksnr. ikke oppgitt:
817785492
org.nr./fødselsnr.



ERKLÆRING

Hjemmelshavere til knr. 5001, gnr. 316, bnr 722, bnr. 723, bnr 724, bnr. 725 bnr. 726, og bnr 689 har evigvarende gjensidig rett til å etablere og ha liggende nødvendige rør/ledninger og andre installasjoner på/gjennom hverandres eiendommer, herunder i felles tekniske rom. Retten inkluderer også rett til adkomst for nødvendig drift og vedlikehold av rør/ledninger og andre installasjoner, forutsatt at de berørte arealer tilbakeføres til opprinnelig stand etter utføring av drift og vedlikehold. Kostnadene til drift og vedlikehold av rør/ledninger og andre installasjoner dekkes av de som eier/bruker ledningene eller installasjonene.

Erklæringen tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 316 bnr. 722, bnr. 723, bnr. 724, bnr. 725, bnr. 726 og bnr. 689.

Sted/dato: TRONDHEIM 11.12.19

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org. nr.	Underskrift
316/722	Heimdal Stasjonsby	919 189 525	
316/723	AS		
316/724			
316/725			
316/689			
316/726	Heimdal Stasjonsby Blokk C AS	923 322 590	

HALVARD KVERNE

11/12-19
RETT KOPI BEKREFTES

Tanja C. Stormoen
Eiendomsmegler

GNR. 316, BNR. 723, 724 og 726 I TRONDHEIMKOMMUNE

ERKLÆRING

Gnr. 316, bnr. 723, 724 og 726, samtlige seksjoner, og evt. senere fradelte parseller fra disse skal ha pliktig medlemskap i fremtidig etablert driftsforening/velforening (Saga Park Driftsforening) hvis formål vil være å eie, drifte og vedlikeholde fellesarealer og fellesinstallasjoner i gnr. 316, bnr. 725, samt å drifte og vedlikeholde garasjelegget i anleggseiendom gnr. 316, bnr. 722.

Denne erklæring tinglyses som heftelse i gnr. 316, bnr. 723, 724 og 726 på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Oslo, den 03.12.2019

Hjemmelshaver til gnr. 316, bnr. 723 og 724 i Trondheim kommune.

Heimdal stasjonsby AS, org.nr. 919 189 525

Erlend Rølles
Iht. fullmakt



Hjemmelshaver til gnr. 316, bnr. 726 i Trondheim kommune.

Heimdal stasjonsby Blokk C AS, org.nr. 923 322 590

Halvard Kverne



Rett kopi bekreftes

Statens kartverk
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

SELVAAG BOLIG

DERES REF.	VÅR REF.	ARKIV REF.	DATO
19/61578-1	Erlend Rølles		16.12.2019

GNR. 316, BNR. 723, 724 OG 726, I TRONDHEIM KOMMUNE - TINGLYSING

Det vises til innsendt erklæring om pliktig medlemskap i fremtidig velforening, og til kartverkets retursending datert den 10.12.2019. Begrunnelsen for retursendingen er at erklæringen er uklar med hensyn til hvilken eiendom heftelsen skal tinglyses på og hvem som er rettighetshaver.

Vi har gjennomgått erklæringsteksten en gang til og deler ikke kartverkets syn på at rettsstiftelsen er uklar. Vi vil forsøke å klargjøre innholdet i det følgende.

Først og fremst mener vi det er klarhet med hensyn til hvilke eiendommer rettsstiftelsen skal hefte i, jfr. erklæringens annet avsnitt der det heter:

«Denne erklæring tinglyses som heftelse i gnr. 316, bnr. 723, 724 og 726 på nåværende og fremtidige eiers vegne.»

Poenget med erklæringen er at det er i ferd med å bli oppført boligbygg på de nevnte eiendommer. Boligsameiene skal i fellesskap benytte og bekoste drift og vedlikehold av fellesareal (316/725) og felles garasjeeiendom (316/722). Disse to felleseiendommene skal eies av den fremtidige drifts-/velforeningen Saga Park Driftsforening.

Formålet med Saga Park Driftsforening er således å eie, drifte og vedlikeholde fellesarealer og fellesinstallasjoner i gnr. 316, bnr. 725, samt drifte og vedlikeholde garasjelegget i anleggseiendom gnr. 316, bnr. 722.»

Det er derfor behov for at det tinglyses en erklæring der de angjeldende boligeiendommene har pliktig medlemskap i den fremtidige driftsforeningen. Dette for å opprettholde kontinuitet i bruksrett og tilsvarende plikt til å drifte og vedlikeholde felleseiendommene.

SELVAAG BOLIG ASA

Postadresse	Besøksadresse	Tel	+47 02224		Rett kopi bekreftes
Postboks 13, Øvre Ullern	Silurveien 2	Fax	+47 23 13 70 01		
N-0311Oslo	N-0380 Oslo	Epost	post@selvaagbolig.no		

Foretaksreg. NO 992 587 776 MVA
Bankkonto DnB 1503.04.65439
www.selvaagbolig.no

Rekvirent:
Heimdal Stasjonsby AS
PB 13 Øvre Ullem
0311 Oslo



Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:

817 785492
org.nr./fødselsnr.



Doknr.: 1525415 Tinglyst: 19.12.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Som følge av trinnvis utbygging av prosjektet Saga Park gis Selvaag Bolig ASA, org.nr. 992 587 776, rett til utbygging og videreutvikling av anleggseiendom knr. 5001, gnr. 316, bnr. 722, herunder rett til adkomst.

Hjemmelshavere til gnr. 316, bnr 722, bnr. 723 snr 1 - 63, bnr 724, bnr. 726, og bnr 689, er innforstått med at det i forbindelse med utbyggingen for deler av området vil bli etablert ny plassering av boder og brukerne pålegges å egenhendig å bytte fra midlertidige bod når nye permanente boder er ferdigstilt innenfor de frister som utbygger Selvaag Bolig ASA fastsetter. Utbyggingen kan for brukerne medføre et midlertidig bytte av parkeringsplass, herunder perioder med utendørs parkering på plass nærmere angitt av Selvaag Bolig ASA.

Selvaag Bolig ASA, svarer for sin andel av anleggseiendommens drifts- og vedlikeholdsutgifter for den del som til enhver tid er ferdigstilt.

Selvaag Bolig ASA kan vederlagsfritt tilknytte seg etablert teknisk infrastruktur i gnr. 316 bnr. 725 mot at forbruket måles og kostnaden dekkes av Selvaag Bolig ASA.

Selvaag Bolig ASA skal erstatte skader som måtte oppstå som følge av sine anleggs- og utbyggingsarbeider. Selvaag Bolig ASA skal ved ferdigstillelse besørge rydding og rengjøring som følge av utbyggingen.

Hjemmelshavere plikter å informere sine rettsetterfølgere om utbyggingsretten og dens innhold.

Erklæringen tinglyses på eiendommen knr. 5001 gnr. 316 bnr. 722, bnr. 723, bnr. 724, bnr. 726 og bnr. 689. Erklæringen skal slettes når utbyggingen av anleggseiendom gnr. 316, bnr 722 er ferdigstilt.

Sted/dato:

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org. nr.	Underskrift
316/722 316/723 316/724 316/689	Heimdal Stasjonsby AS	919 189 525	
316/726	Heimdal Stasjonsby Blokk C AS	923 322 590	

Halvard Kverne

Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477

Hege Rørvik Skåland
Eiendomsmegler MNEF

100

Saks nr: 14/7472

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646



ERKLÆRING

Eiere av gnr 316 bnr 439 og bnr 689 gir hverandre gjensidig rett til å koble til, legge og plikt til å vedlikeholde felles vann- og avløpsledninger og eventuelle andre felles tekniske anlegg på sine eiendommer.

Eiere av gnr 316 bnr 447 og eiere av gnr 316 bnr 689 gir hverandre rett til adkomst mot plikt til deltagelse av vedlikehold av adkomstvei over sine eiendommer fram til offentlig veg. Eiere av gnr 316 bnr 447 og bnr 689 gir eiere av gnr 316 bnr 439 rett til adkomst mot plikt til deltagelse av vedlikehold av adkomstvei over sine eiendommer fram til offentlig veg.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR BU2 1014/14 av 03.04.2014.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.



Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Pers/Org.nr.	Underskrift
316/439 og 689	Heimdal Sag og Eiendom AS	965 353 046	
316/447	Industriveien 3-5 AS	996 839 313	

TOR BLAASMO

ERLING HAUG



Doknr: 839317 Tinglyst: 02.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

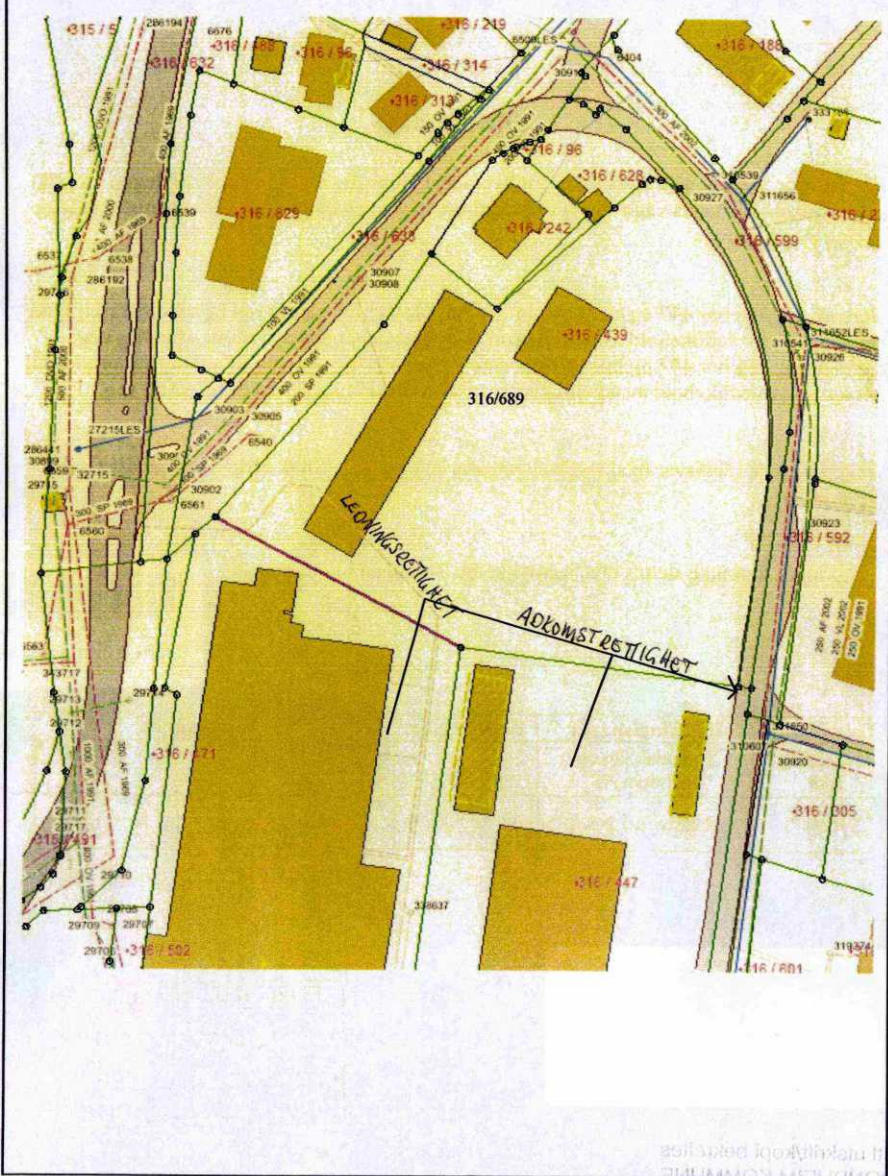


Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Trondheim 27.08.2014

Side 1 av 2

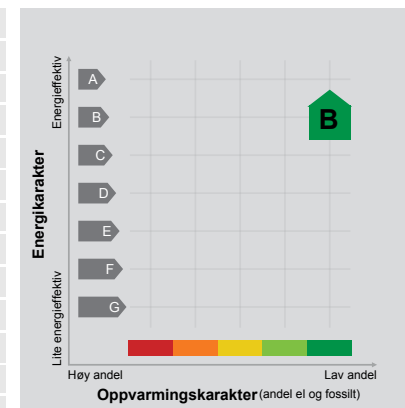
Kart:



Side 2 av 2

ENERGIATTEST

Adresse	Industriveien 1K
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	723
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300645070
Brukenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2025-96556
Dato	24.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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.

INDUSTRIVEIEN 1K

Nabolaget Store Rosta - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Peder Morsets veg	2 min	
Linje 1, 50, 111	0.2 km	
Heimdal stasjon	5 min	
Linje R70	0.4 km	
Trondheim S	16 min	
Linje F6, F7, R60, R70, R71	12.2 km	
Trondheim Værnes	34 min	

SKOLER

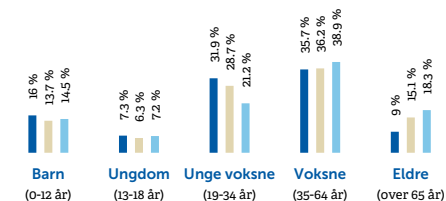
Stabursmoen skole (1-7 kl.)	10 min	
316 elever, 20 klasser	0.8 km	
Breidablikk skole (1-7 kl.)	11 min	
304 elever, 23 klasser	0.9 km	
Heimdal Friskole (1-10 kl.)	14 min	
66 elever, 6 klasser	1.1 km	
Åsheim barneskole (1-7 kl.)	15 min	
306 elever, 17 klasser	1.2 km	
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min	
457 elever, 29 klasser	1.5 km	
Tiller videregående skole	17 min	
580 elever, 30 klasser	1.4 km	
Kristen videregående skole - Trøndelag	19 min	
480 elever	1.5 km	

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 81/100

NABOSKAPET
Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Store Rosta	898	393
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586



BARNEHAGER

Prima Holding Trondheim	7 min	
Breidablikk barnehage (1-5 år)	11 min	
117 barn	1 km	
Katteskogen barnehage (1-5 år)	12 min	
34 barn	1 km	

DAGLIGVARE

Bunnpris Heimdal	4 min	
Post i butikk, PostNord	0.4 km	
Spar Heimdal	5 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 87/100

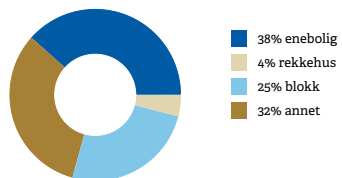
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 86/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 83/100

SPORT

-  **Tiller videregående** **5 min** 
Aktivitetshall, sandvolleyball 0.4 km
-  **Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...** **7 min** 
Ballspill 0.5 km
-  **EasyFit Heimdal** **8 min** 
-  **Feel24 Heimdal** **8 min** 

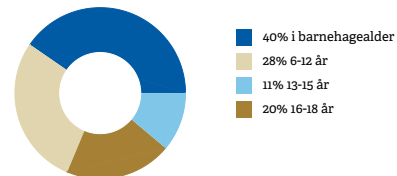
BOLIGMASSE



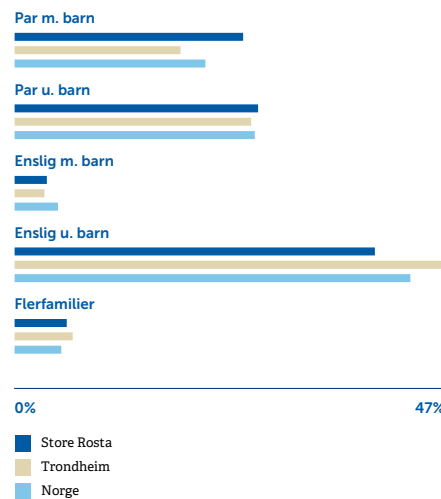
VARER/TJENESTER

-  **Tillertorget** **14 min** 
-  **Apotek 1 Heimdal** **5 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

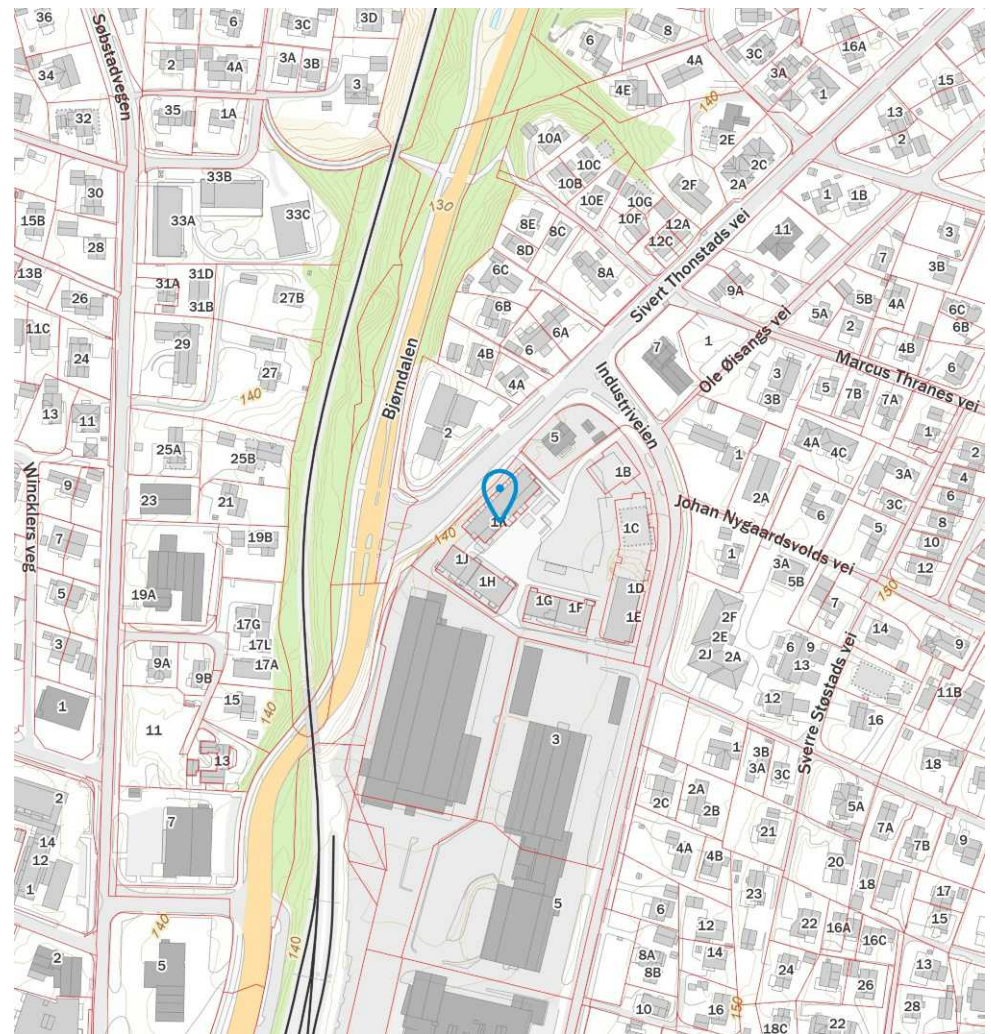
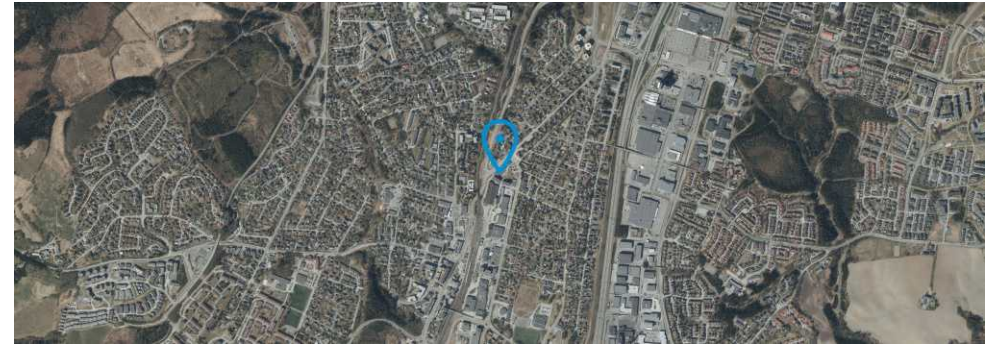


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

Sivilstand	Store Rosta	Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndklesholdere, 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, persiener** 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, krokhangte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.
15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 6 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Vi unner ingen å stå alene

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

Økonomisk TRYGGHET
ved BOLIGBYTTE



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.


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 budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250219 / Kjetil Sandmo, tlf. 482 72 235
Industriveien 1K, 7072 Heimdal.
Gnr. 316, Bnr. 723, Snr. 7, 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 10 500,- 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: 31250219
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.03.2025

Kjetil Sandmo
Salgsleder/ Eiendomsmegler

482 72 235
kjetil.sandmo@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal