

Velkommen til

Heimdalsvegen 12 D, 7080 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Heimdalsvegen 12 D
7080 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 619 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 397,-

BRA/BRA-i	33 / 33 m²
Soverom	1
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2023
Etasje	2

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heimdalsvegen 12 D, 7080 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 199, Bnr. 117, Snr. 26, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 550 000,-
Omkostninger	kr	69 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 619 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 631 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Oppstartskapital sameie kr 5 000,-
2,5% dokumentavgift kr 63 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 69 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for juli 2025 var på kr 1.333,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det er 12 terminer pr. år.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 2 397,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Renhold fellesareal 300,-
Kontigent park sameie kr 50,-
Kabel-tv/bredbånd kr 387,-
Felleskostnad drift kr 1202,-
Fjernvarme kr 458,-

Vi gjør oppmerksom på at dette er budsjetterte tall og at endringer kan forekomme når sameiet er stiftet og TOBB overtar ansvar for forretningsførsel. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

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

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

Areal
BRA - i: 33 m²
BRA totalt: 33 m²
TBA: 5 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen avvik mellom byggetegninger fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen.

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

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
2

Parkering
Det medfølger ingen parkering til leiligheten men det er mulig å kjøpe en p-plass i parkeringskjeller.

Kontakt megler for mer informasjon.

Sameiets eiendom
Gnr. 199, Bnr. 117, Trondheim kommune.

Byggeår
2023 ifølge takstmann.

Innhold
Innhold (BRA-i):
Entrè -stue/kjøkken, bad og soverom.

Standard
Standard (BRA-i)
Entrè -stue/kjøkken (18,9m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Porttelefon. Sikringsskap. Utgang til balkong. Uttak tele

Kjøkkeninnredning: Glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Bad (4,5m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og fordelerskap. Mekanisk avtrekk.

Soverom (8,7m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

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

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

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

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

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

Hvitevarer og tilbehør
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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 10.10.2023

Oppvarming
Fjernvarme og elektrisk.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale på Kabel-TV/bredbånd er estimert til 387kr/mnd.

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

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

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

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

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
Det foreligger ingen ligningsverdi i altinn for denne eiendommen

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
LILLE SMEDPARKEN AS

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 47314
Dato: 13.01.2022
SNR: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32 / 1376

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

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 1635722
Dato: 04.12.2018
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

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

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

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

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Sameiets budsjett viser et årsresultat på 330.000kr år 1 deretter budsjetteres det med årsresultat på kr 0. Budsjettet ligger vedlagt i salgsoppgaven.
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og garasjesameie kan også bli endret når disse kommer i drift.

Vi gjør oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig som selv ikke har bebodd eiendommen og har dermed begrenset kunnskap om boligen.

Det gjøres oppmerksom på at kommunal info er eldre enn 6 mnd. Megler har innhentet ny kommuneinfo men denne er ikke mottatt pr. dd. Konf megler.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 500 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 4 720,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 14 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 9 750,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.300,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring
- HELP Forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma by Broker
- SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 16-09-2025.

Arealoppmåling er foretatt av takstmann.
Takstmanns kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert: 16.09.2025
- Selgers egenerklæring datert: 10.09.2025
- Ferdigattest datert: 10.10.2023
- Seksjonering datert: 01.12.2021
- Reguleringsbestemmelser
- Kart
- Plantegning
- Vedtekter
- Budsjett Sameiet
- Planskisse
- Nabolagsprofil
- Nabolagsprofil
- Tinglyst seksjonering datert 13.01.2022
- Tinglyst erklæring datert 04.12.2018, 20.09.2021

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

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

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

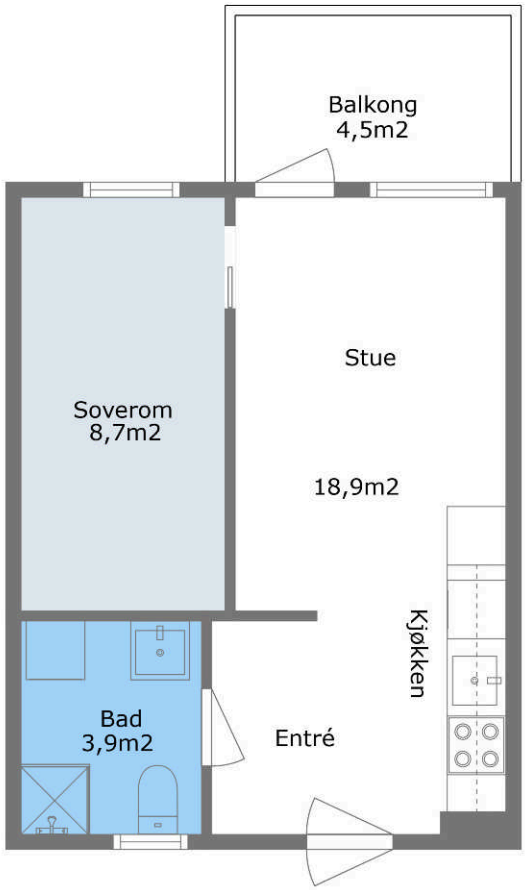
Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Ansvarlig megler
Beate Sørløkken Melum
Salgskoordinator/Fagansvarlig
Telefon: 971 27 365
Epost: beate.sorlokken.melum@em1.no

Silje Solem
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 454 59 896
Epost: silje.solem@em1.no

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

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

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

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



EiendomsMegler 1 ved Marthe Frantzen har gleden av å presentere Heimdalsvegen 12 D |



Fra stua har man utgang til balkong. | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Blott balkong med gode solforhold | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Balkongen ligger østvendt | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Kort anstand til blant annet dagligvarebutikker og treningssenter | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Arealeffektiv 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet på Heimdal | Bildene er hentet fra en identisk leilighet.



Det er plass til koselig spisebord på stua. | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Åpen stue- kjøkkenløsning | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Lyst og pent kjøkken med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin .



Kjøkkenet er vurdert til TG0 av takstmann | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Leiligheten nyter store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp.



Vannbåren gulvvarme | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Delikat, flislagt bad med varmekabler i gulv | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Badet er vurdert til TG0 av takstmann | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Soverom med plass til dobbeltseng og garderobe | Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Bildene er hentet fra en identisk leilighet i 3. etasje.



Sameiet har flotte fellesarealer som disponeres av beboerne.



Fellesareal.

HEIMDALSVEGEN 12D

Nabolaget Heimdal stasjon/Heimdalsvegen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	**4 min** 0.3 km
Heimdal stasjon Totalt 12 ulike linjer	**4 min** 0.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	**17 min** 12.3 km
Trondheim Værnes	**36 min**

SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	**7 min** 0.6 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 17 klasser	**11 min** 0.9 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 316 elever, 20 klasser	**12 min** 1 km
Kattem skole (1-7 kl.) 384 elever, 25 klasser	**15 min** 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	**12 min** 1 km
Cissi Klein videregående skole	**6 min**
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	**7 min** 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

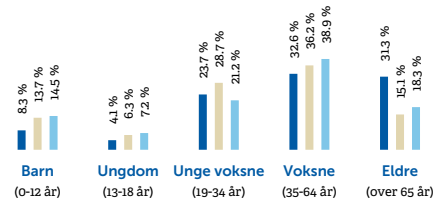
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 58/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Kattemskogen barnehage (1-5 år) 34 barn	**3 min** 0.3 km
Prima Holding Trondheim	**7 min**
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	**10 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 81/100

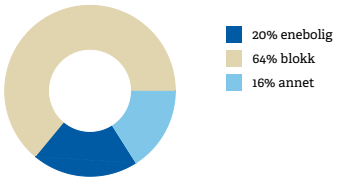
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 78/100

SPORT

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

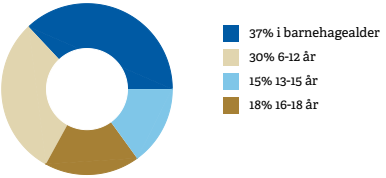
BOLIGMASSE



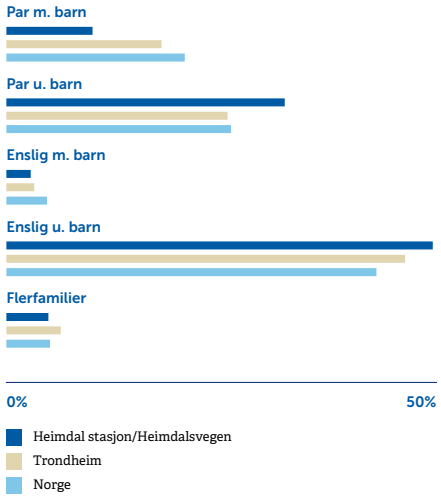
VARER/TJENESTER

Tillertorget	**23 min**
Boots apotek Heimdal	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



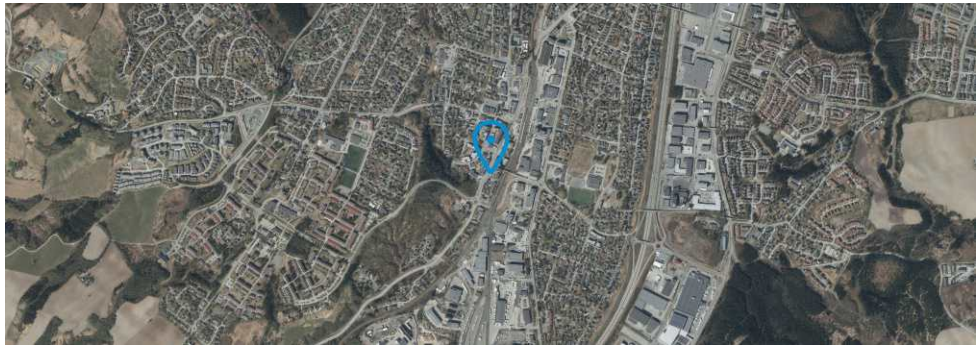
FAMILIESAMMENSETNING

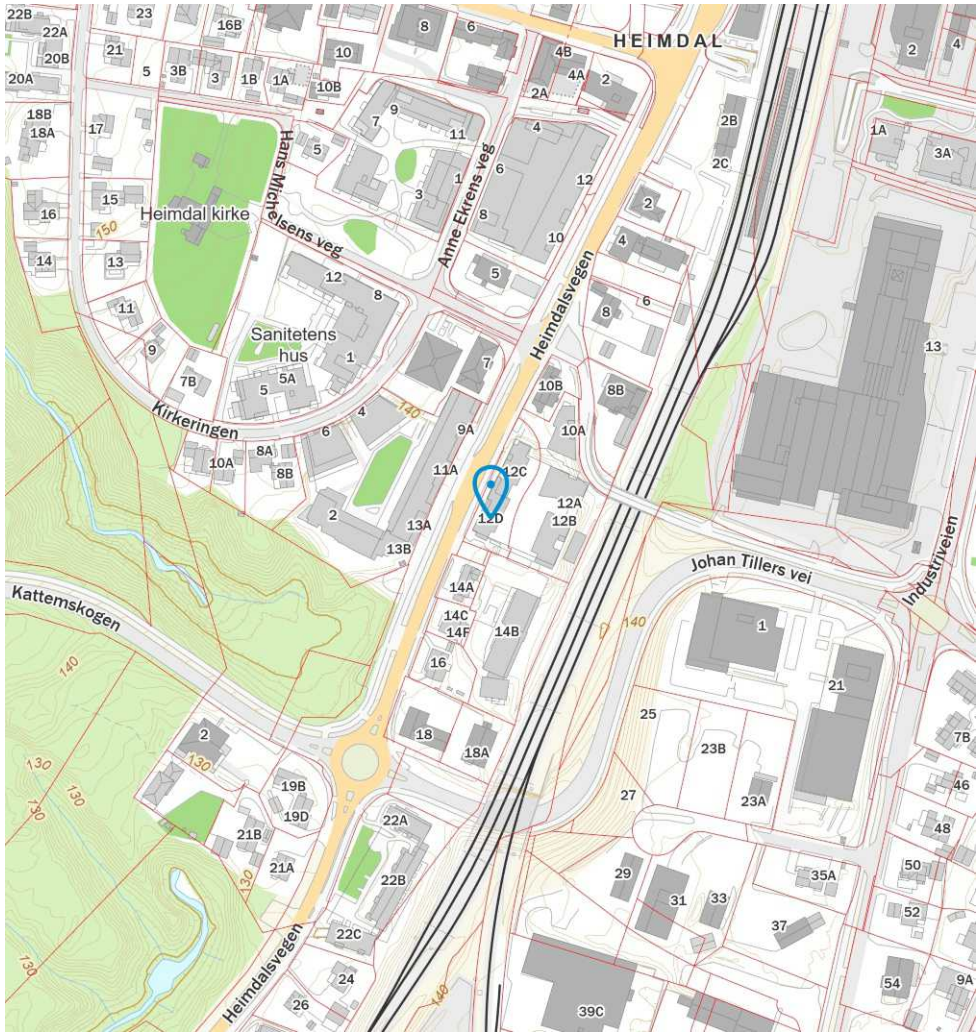


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Heimdalsvegen 12 D , 7080 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 199, bnr. 117, snr. 26

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



Befaringsdato: 15.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22331-1434 **Referansenummer:** MX2217

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

VerdiAnalyse.

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

Om VerdiAnalyse AS

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

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

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

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

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

Rapportansvarlig

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

NITO

VerdiAnalyse.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 tjenesteyter.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Entrè -stue/kjøkken (18,9m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Porttelefon. Sikringsskap. Utgang til balkong. Uttak tele

Soverom (8,7m²): Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

VÅTROM Gå til side

Bad (4,5m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate med downlights belysning. Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp til vaskemaskin og fordelerskap. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Entrè -stue/kjøkken (18,9m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter med integrert stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin. Benkeplaten er i laminat med nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Fjernvarme.
Sikringsskap.
Fordelerskap.
Vannmålere.
Komfyrvakt.
Automatisk lekkasjestopper.
Porttelefon.
Brannvarslingsanlegg.
Sprinkelanlegg.
Uttak fiber.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

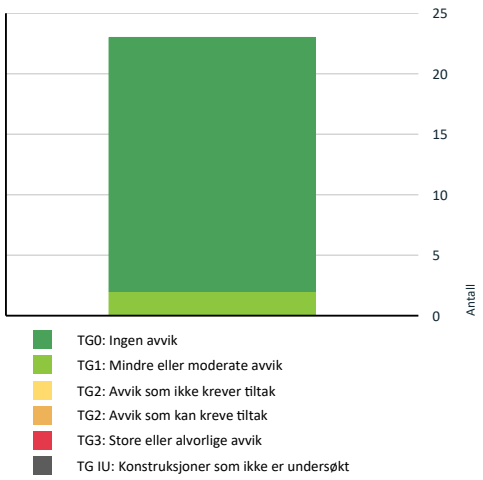
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Leilighet

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

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

UTVENDIG

TG 0 Vinduer/balkong

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

TG 0 Entrédør

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

TG 1 Balkong

Leiligheten har balkong med tilkomst fra stue. Konstruksjonen er oppført i støpt betong som er innfestet/oppheng i vegglivet. Gulvet er oppforet og belagt med impregnerte terrassebord. Rekkverk i glass og aluminium. Det er etablert dobbelstikk og utebelysning.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har overflater fra byggeår som fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, hvor da kontrollen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i entré - stue/kjøkken og i soverom. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav.

TG 0 Radon

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

TG 0 Innvendige dører

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

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er over etasjeskille i støpt betong med gulvvarme, påstøp og pålimt flis. Det er målt en høydeforskjell på 45mm fra flis ved terskel til topp slukrist. I tillegg er det etablert lokale fallforhold rundt sluket i nedsenket dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk fra byggeår i plast med klemring i metall. Smøremembran med dokumentert utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemring er det ikke mulig å kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med veggmontert toalett på innebygd/skjult sisterne. Dusjhjørne med veggmontert termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. Veggmontert servantinnredning med glatte fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet er tilnærmet nytt og fortsatt hører under entreprenørens garantitid på 5 år fra ferdigstillelse, samt at det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av rommets skjulte konstruksjoner. Det ble i stede utført overflatsøke på fuktutsatte plasser og ved gjennomføringer, uten at det ble påvist unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > ENTRÉ - STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen og overflatene er fra byggeår.

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

2. ETASJE > ENTRÉ - STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over induksjonstoppen. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

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

TG 0 Avløpsrør

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

TG 0 Ventilasjon

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

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

Tilstandsrapport

TG 0 Automatisk lekkasjestopper

Automatisk lekkasjestopper med gulvføler og magnetventil er installert i/under kjøkkenbenken.

En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 0 Komfyrvakt

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen.

En komfyrvakt har en sensor som overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om det ikke reageres på denne, gir sensoren beskjed til en bryter om å kutte strømmen til komfyren.

TG 0 Vannbåren varme

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten (på badet).

Vurderingen er basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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.

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

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

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra etablering av anlegget ved byggeår.

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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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 bygningssakkyndig 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.

Bygget er sprinklet og har brann/varslingsanlegg som driftes av sameiet. Slukkeapparat på 6kg er påvist.

Som eier av bolig må man til en hver tid sørge for at det finnes tilgjengelig og riktig slukkeutstyr, samt at røykvarslere/varslingssystemer jevnlig kontrolleres og funksjonstestes.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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 røykvarslere?
   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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

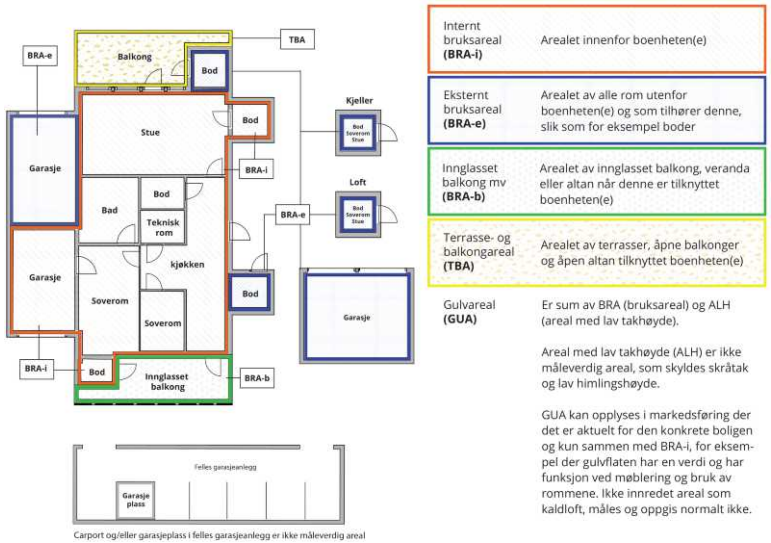
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	33			33	5
SUM	**33**				**5**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	199	117		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heimdalsvegen 12 D

Hjemmelshaver
Lille Smedparken AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2025	Selger har ikke bodd i leiligheten og eieropplysninger er derfor svært begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.09.2025	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.09.2025	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

Bygningssakkyndig 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, gis kun en enkel beskrivelse 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 bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

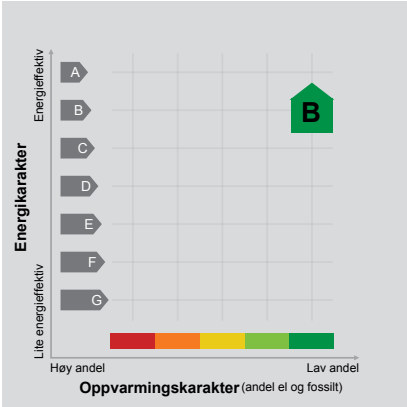
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsvegen 12D
Postnummer	7080
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	199
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300837152
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-169055
Dato	16.09.2025



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 energieffektiviserende 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
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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 energimerkeordingen. 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 tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene 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: 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 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

EGGEN arkitekter as

Havstein Vestre Gård Statsråd Kroghs v 15 E
7021 TRONDHEIM

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

Heimdalsvegen 10 og 12, ferdigattest for leilighetsprosjekt

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HEIMDAL SENTRUM UTVIKLING AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 18.09.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-20/88074-15.

TRONDHEIM KOMMUNE	Saksnummer	Dato
Byggesakskontoret	BYGG-20/88074	10.10.2023

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

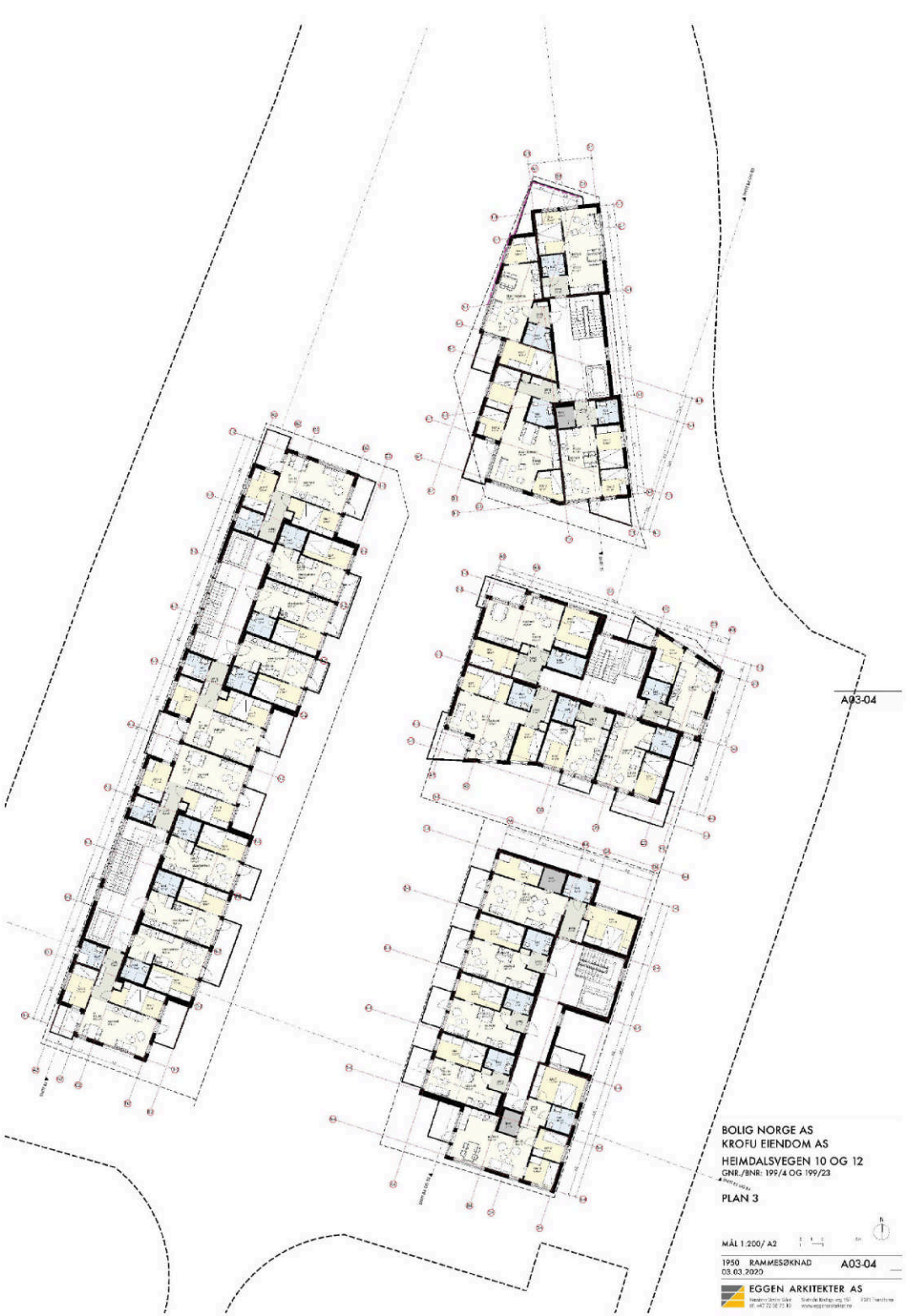
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Planident: r20170036
Arkivsak:16/39594

Heimdalsvegen 10 og 12, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

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

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

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

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

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

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

3.2 Boligsammensetning

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

3.3 Uteoppholdsareal

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

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

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

3.4 Renovasjon

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

Håndtering av næringsavfall skal løses innomhus.

3.5 Parkering

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

Det skal tilrettelegges for ladestasjon for elbil.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/ forretning/kontor (B/F/K)

4.1.1 Bebyggelsens plassering, høyde og utforming

Samlet BRA for felt B/F/K skal ikke overstige 500 m^2.

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

§ 4.2 Boligbebyggelse B1

Hovedfeltet B1 inkluderer delfeltene B1-1, B1-2, B1-3 og B1-4

4.2.1 Grad av utnyttelse

Samlet BRA for felt B1 skal ikke overstige 7000 m^2.

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig trafikkareal
Offentlig trafikkareal skal opparbeides som vist på plankart etter plan godkjent av Trondheim kommune.

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

5.3 Nettstasjon
Plassering av nettstasjon skal godkjennes av netteier.

§ 6 HENSYNSSONER

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

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE #1

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.7 Dokumentasjon
Bygninger som søkes revet skal fotodokumenteres før riving.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

9.1 Renovasjon

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

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

9.2 Samtidig ferdigstillelse av felles uteareal

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

9.3 Støy

Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

9.4 Skoleveg

Sikker skoleveg skal dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

9.5 Fortau

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

9.6 Skolekapasitet

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

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

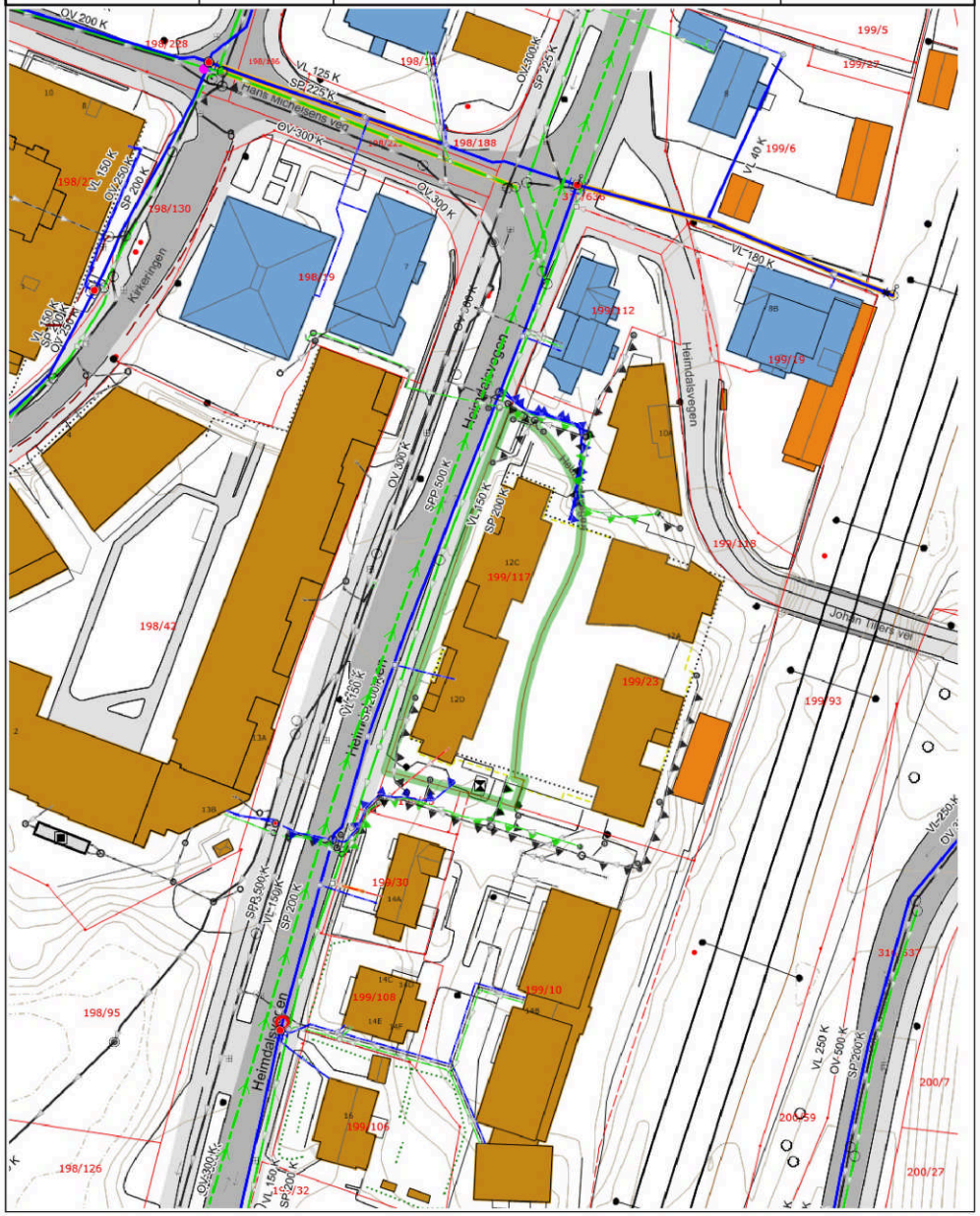
Vita Otten

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

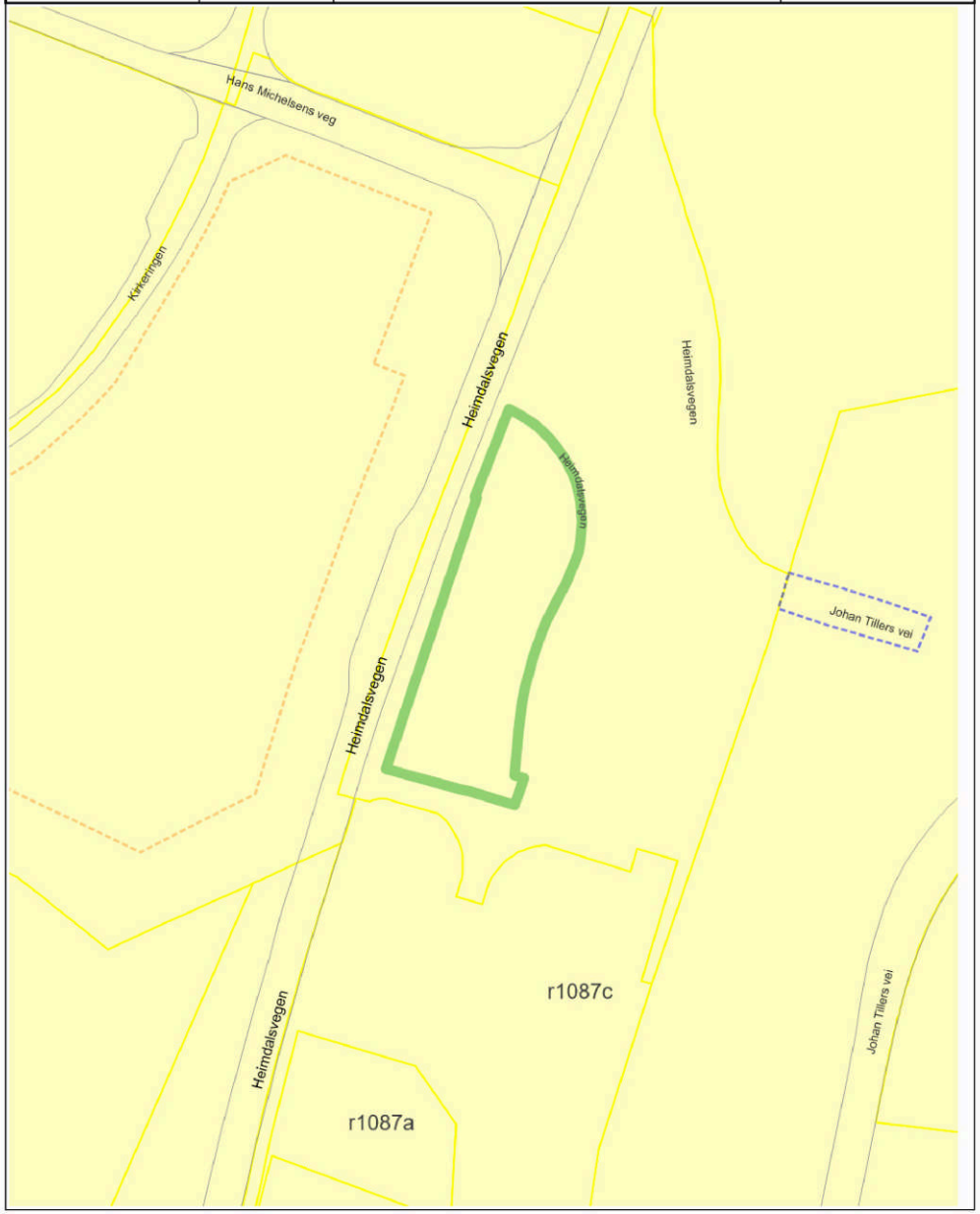
- Innmålt tre
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Nettverksstasjon grunnriss
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Plattformkant for jernbane
- Vegdekkekant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

Trondheim

PlanOversikt

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Privatveg gatenavn .

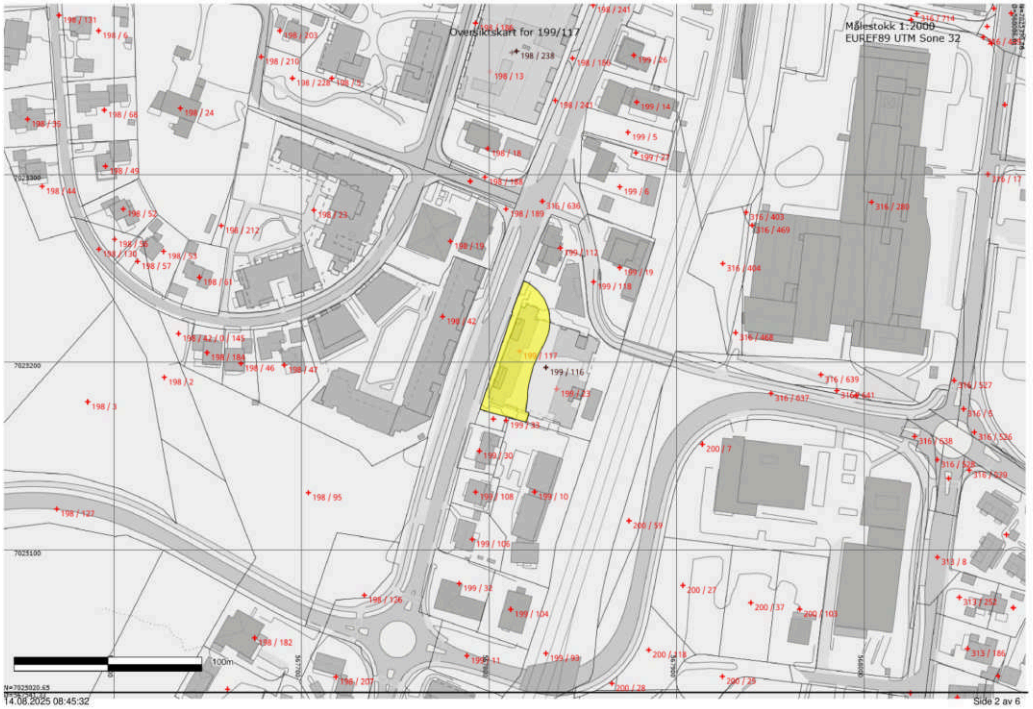
Fylkesveg gatenavn .

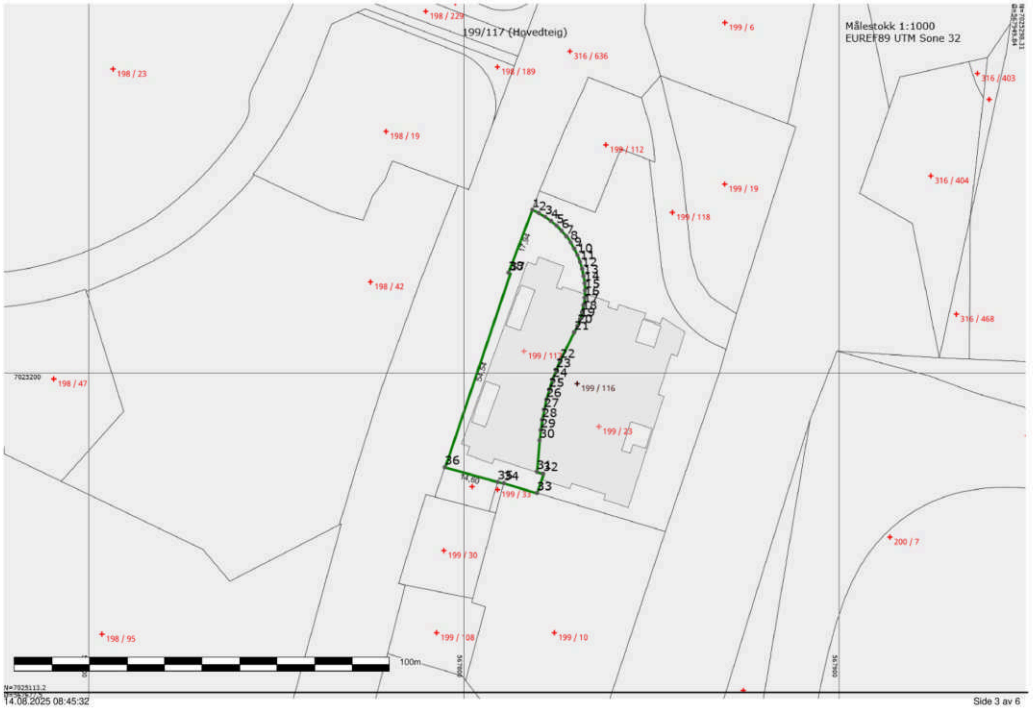
RpOmråde vedtatt - over bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



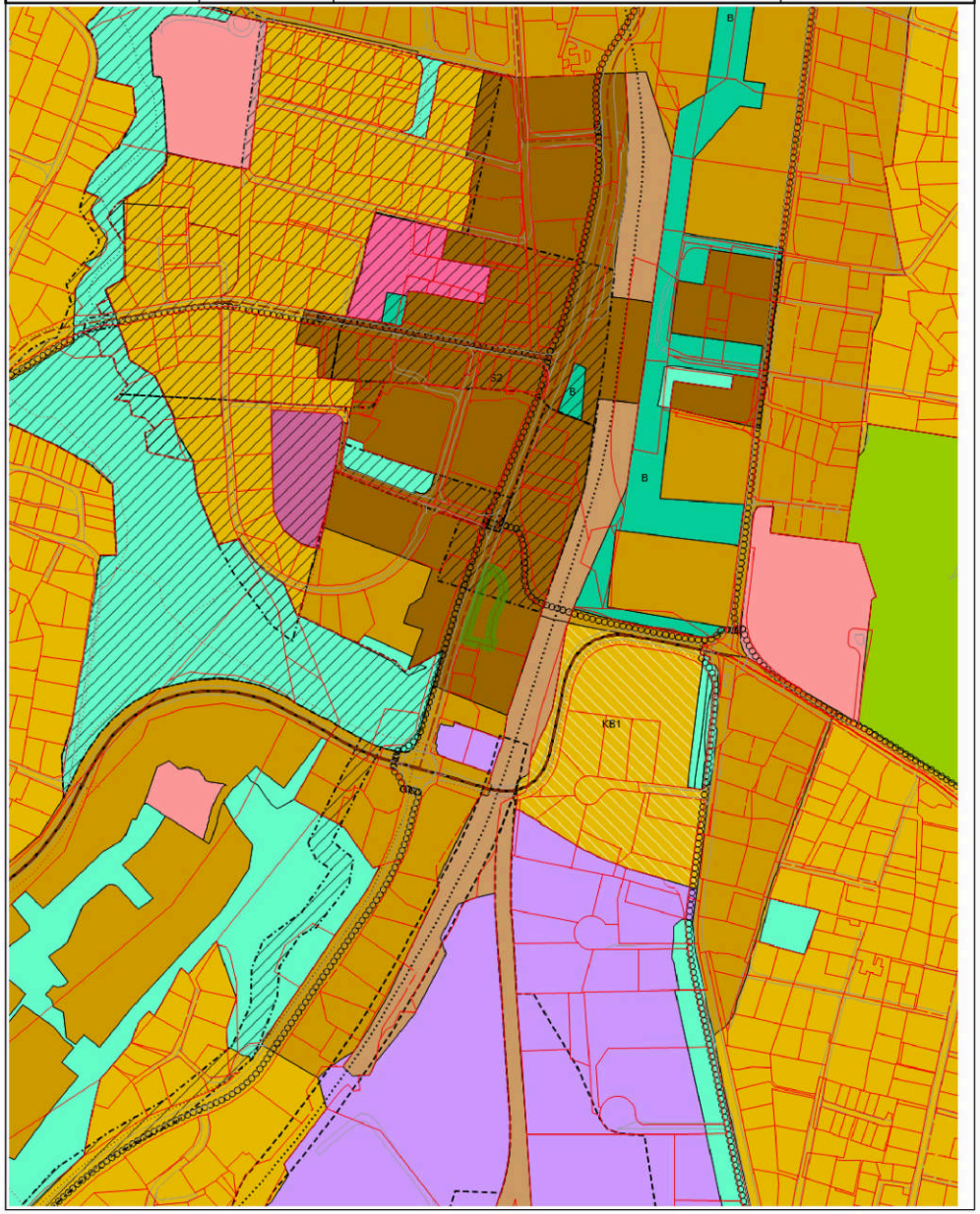


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

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

Målestokk
1:5000



14.08.2025 08:45:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

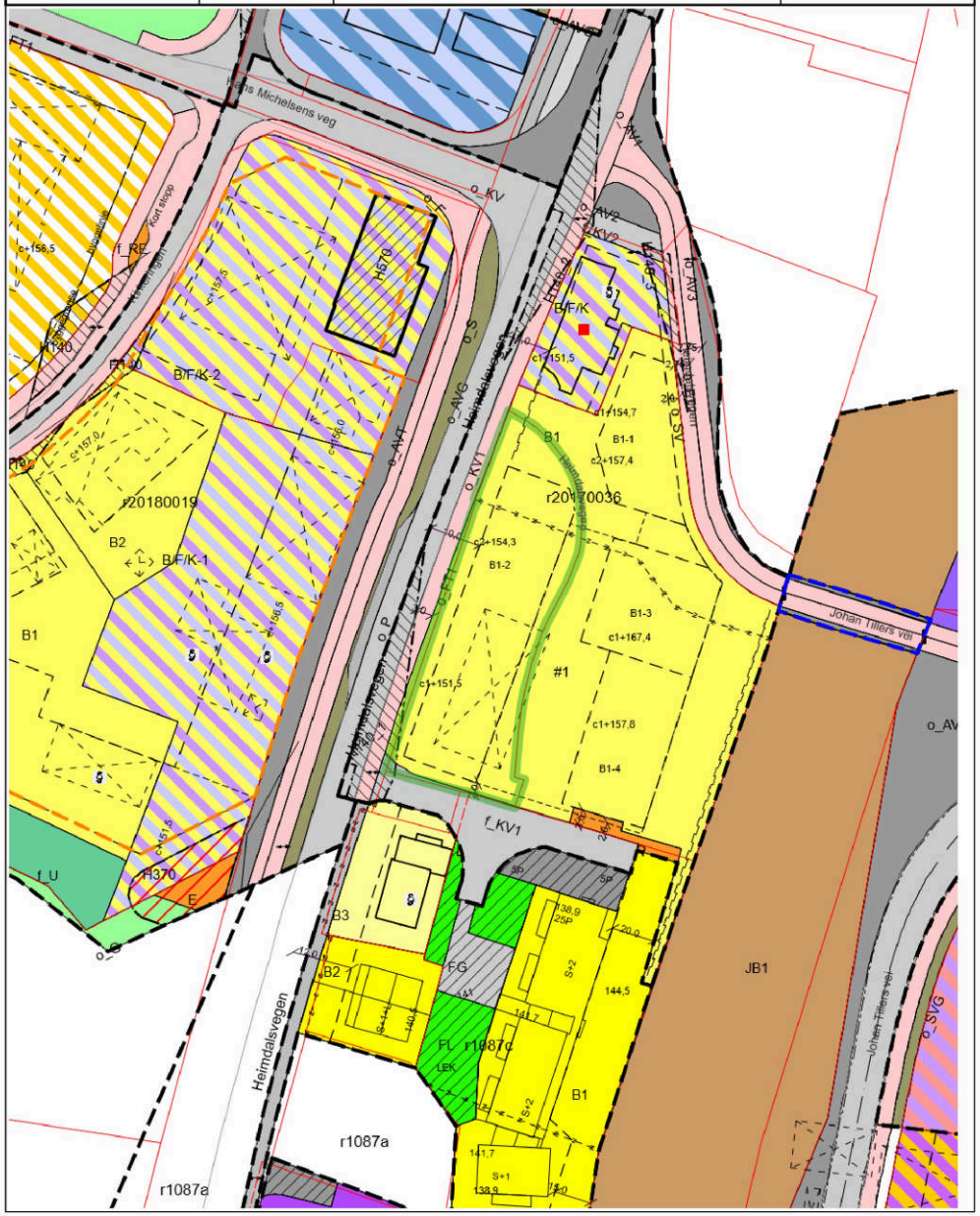
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg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

Trondheim

Reguleringsplaner

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

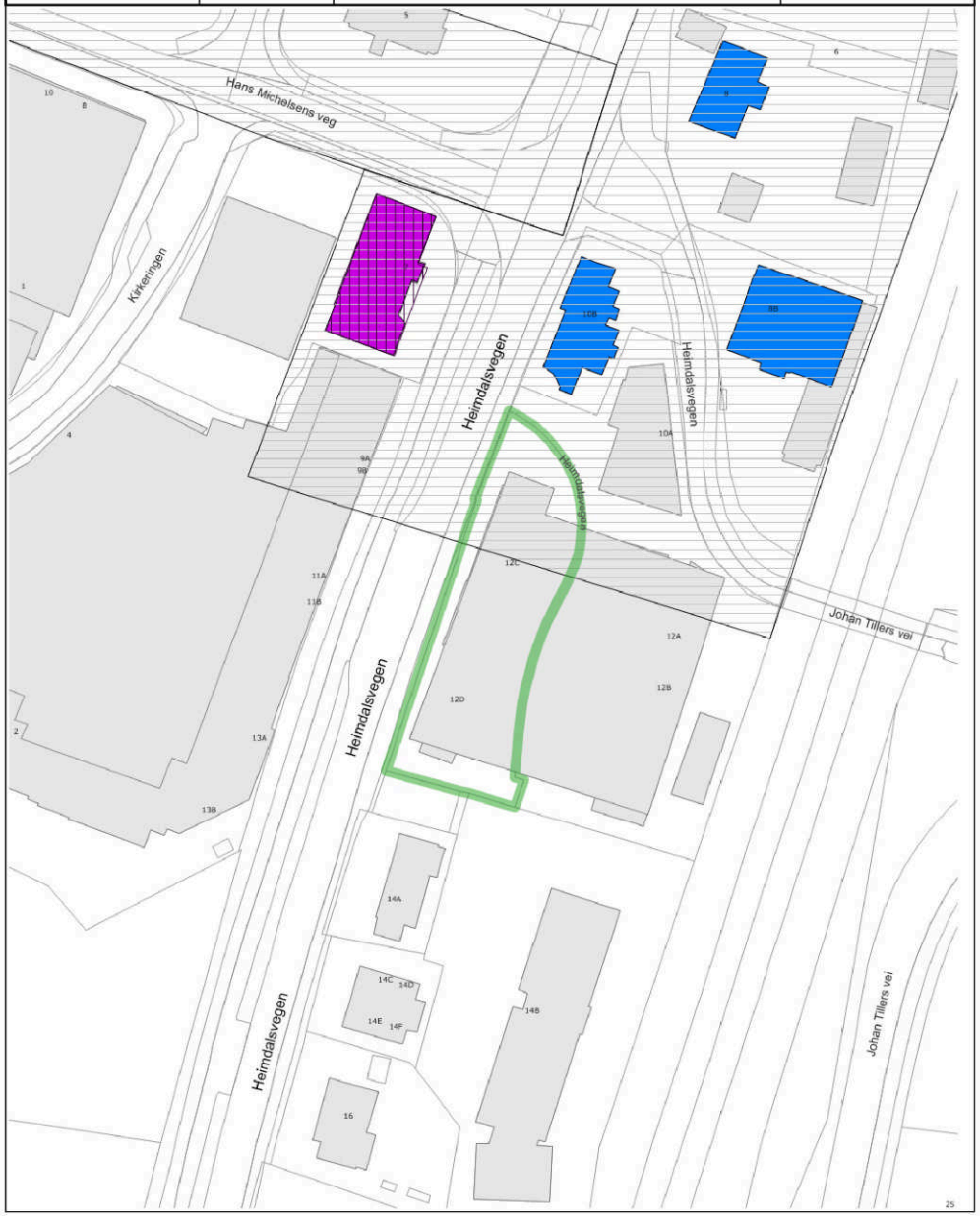
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Fylkesveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- Bru
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Brukar
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje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

Trondheim

Kulturminnekartet

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

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 25/09/2025

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5

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

BUDSJETTFORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

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

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

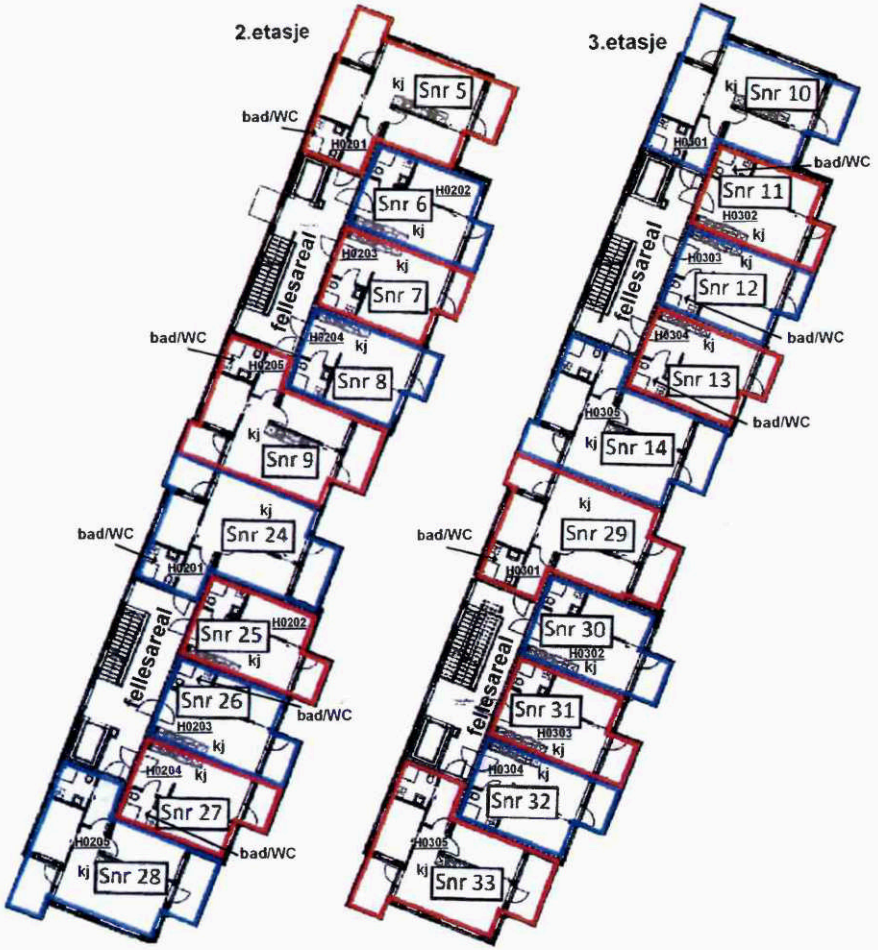
[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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



Bygningsnr 300837152

Heimdalsvegen 12C

Heimdalsvegen 12D

kj = kjøkken

Snr = seksjonsnummer

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

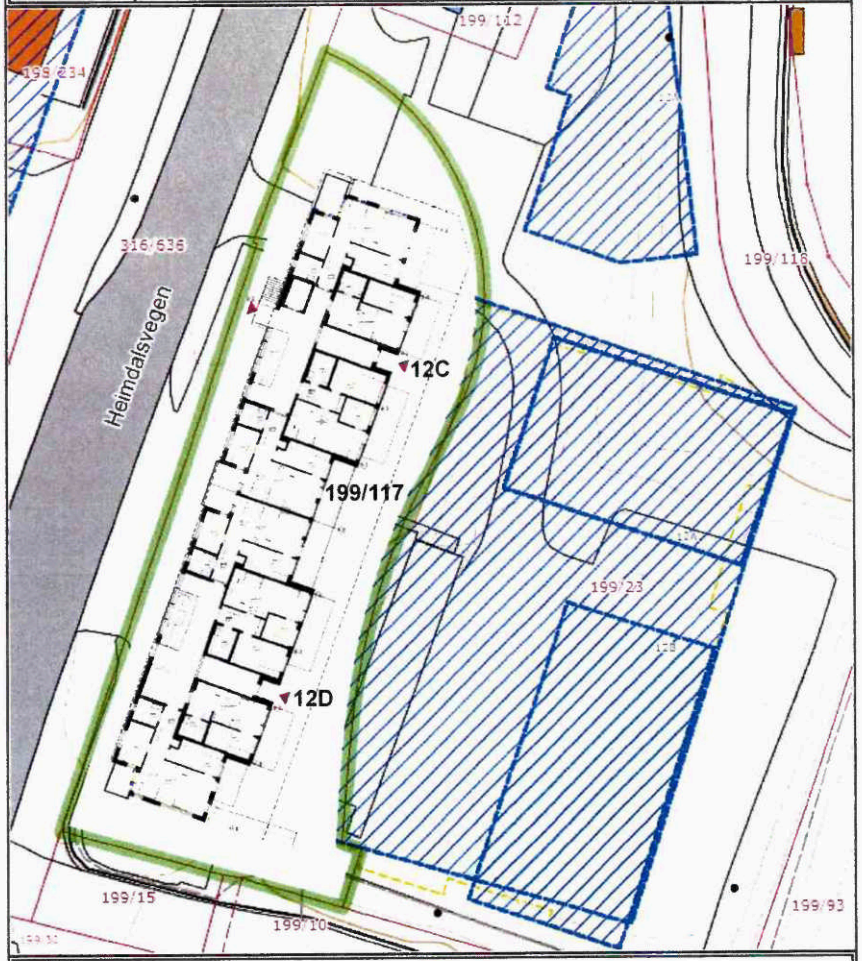
SITUASJONSKART

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

N

side 1/4

ikke målestokk



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

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

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

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

Doknr.: 1160961 Tinglyst: 20.09.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

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

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

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

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

Andre rettigheter;

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

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

Alle rettigheter plikter til deltakelse til drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Sted Trondheim, den 2.9.2021

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

Edvind Bye
v/Edvind Bye

v/Pål Morten Ringseth Oxxal

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

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

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dokumentet returneres:
Org.nr 959 691 642
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret

Doknr: 1635722 Tinglyst: 04.12.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

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

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

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

Trondheim, 14/11 - 2018

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

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

v/Per Erik Austberg

v/ Jørn Ivar Austberg

v/Jan Aune

v/Tor Arne Jensen

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HEIMDAL
POSTBOKS 6054 TORGARDEN
7434 TRONDHEIM

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

Dato
21.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613335448
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	199	117

Nye seksjoner

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

Dokref: 47314 Tinglyst: 13 01 2022
STATENS KARTVERK

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

Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

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

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822336752		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
C/O Forvaltningspartner AS pb 209	4662	Kristiansand S	

2. Opplysninger om eiendommen

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

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeiing av eiendommen)

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

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	53		13	B	32		25	B	32		37				49			
2	B	32		14	B	51		26	B	32		38				50			
3	B	52		15	B	53		27	B	32		39				51			
4	B	51		16	B	32		28	B	53		40				52			
5	B	53		17	B	32		29	B	51		41				53			
6	B	32		18	B	32		30	B	32		42				54			
7	B	32		19	B	51		31	B	32		43				55			
8	B	32		20	B	51		32	B	32		44				56			
9	B	51		21	B	52		33	B	53		45				57			
10	B	53		22	B	32		34				46				58			
11	B	32		23	B	53		35				47				59			
12	B	32		24	B	51		36				48				60			
Sum tellere:		1376		Nevner =		1376													

Dato	Innsenderens underskrift
22/11-21	Edvard By

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

RETT KOPI BEKREFTES
Trondheim, dato 22/11-21
Sign. Line Strutin
Line Strutin, Eiendomsmegler

Dato	Innsenderens underskrift

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

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

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

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

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Trondheim 22/11-21		Heimdal Sentrum Utvikling AS v/ Pål Morten Ringseth Oxaal
Trondheim	Edvind By	Heimdal Sentrum Utvikling AS v/ Edvind By

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
22/11-21	Edvind By

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift

HELT KOPI … Trondheim … 22/11-21 … Sign. … Line Bråten …

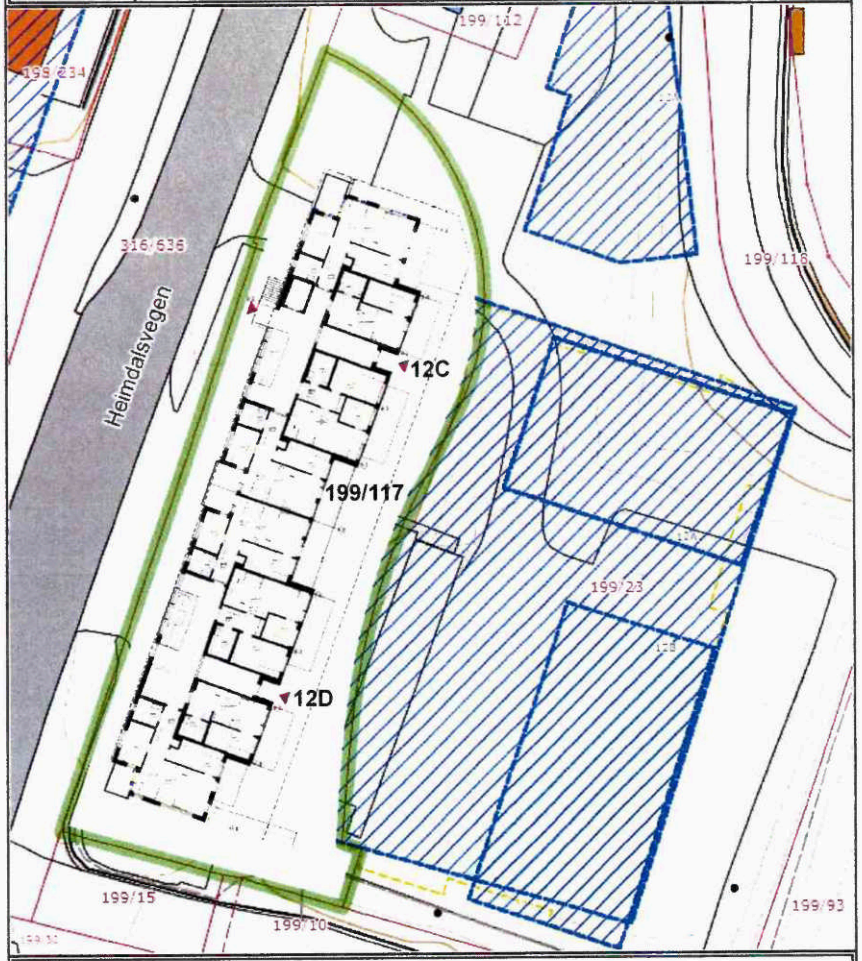
SITUASJONSKART

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

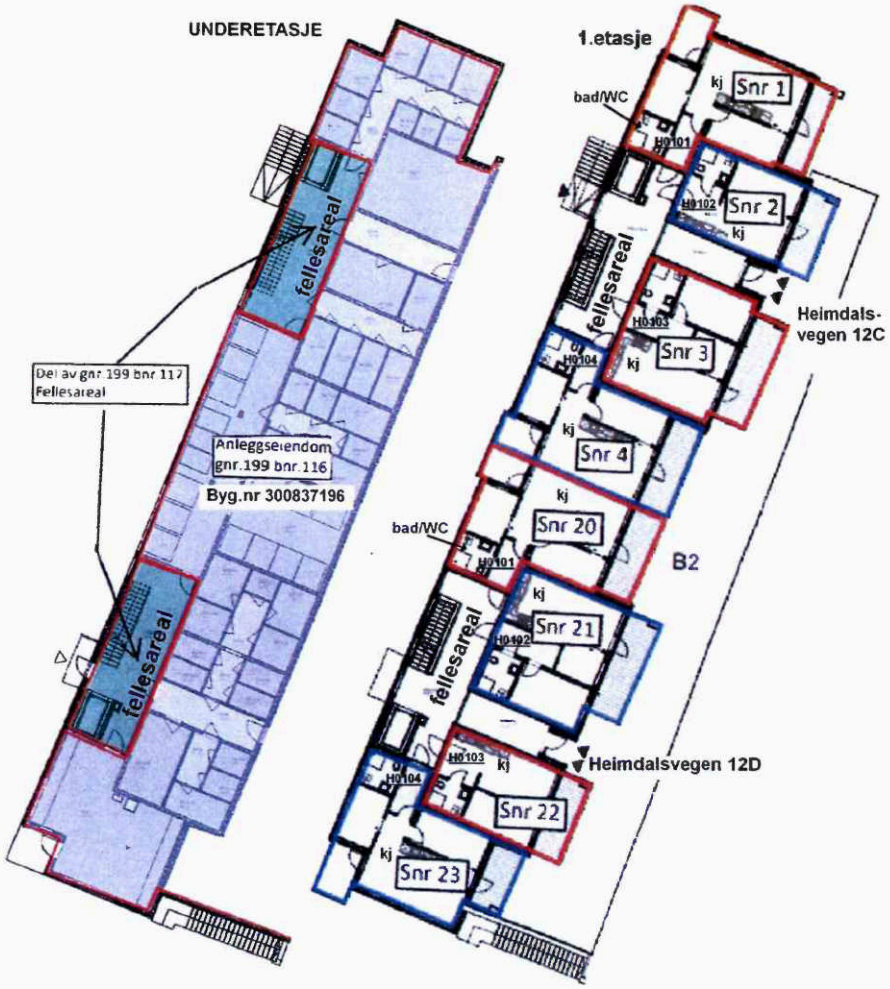
N

side 1/4

ikke målestokk



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



Bygningsnr 300837152

Snr = seksjonsnummer

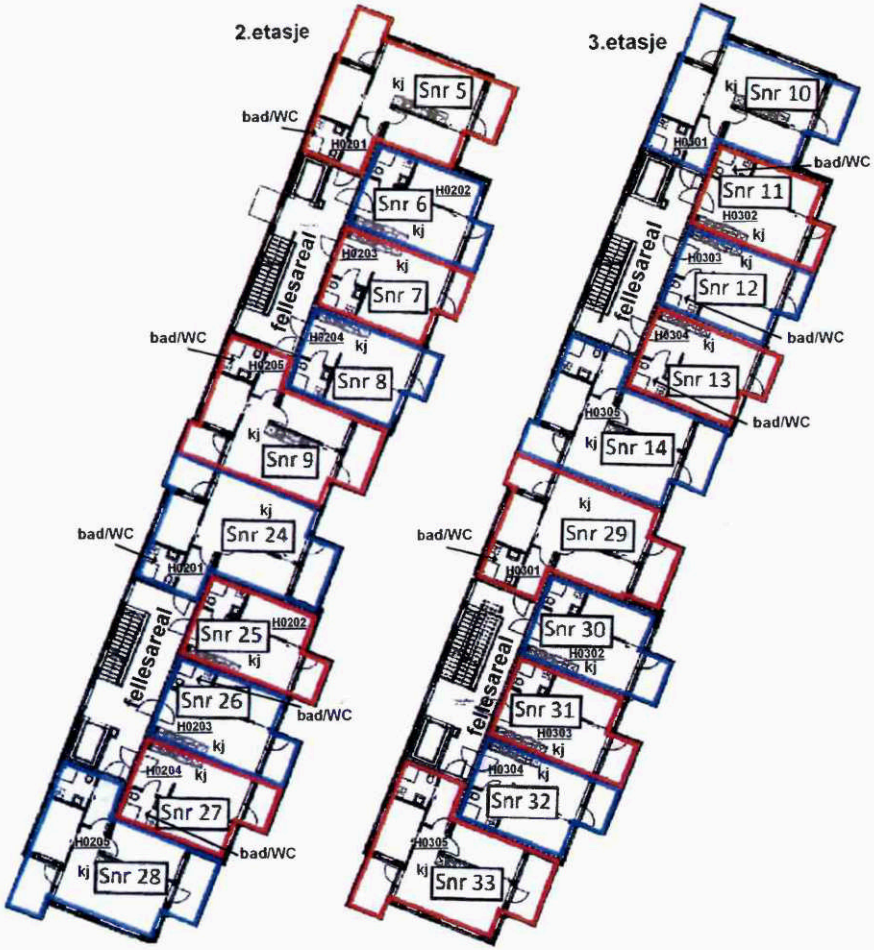
kj = kjøkken

Eierseksjonering

Gnr: 199 Bnr: 117 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202137393

Dato: 01.12.2021 Side 2/4



Bygningsnr 300837152

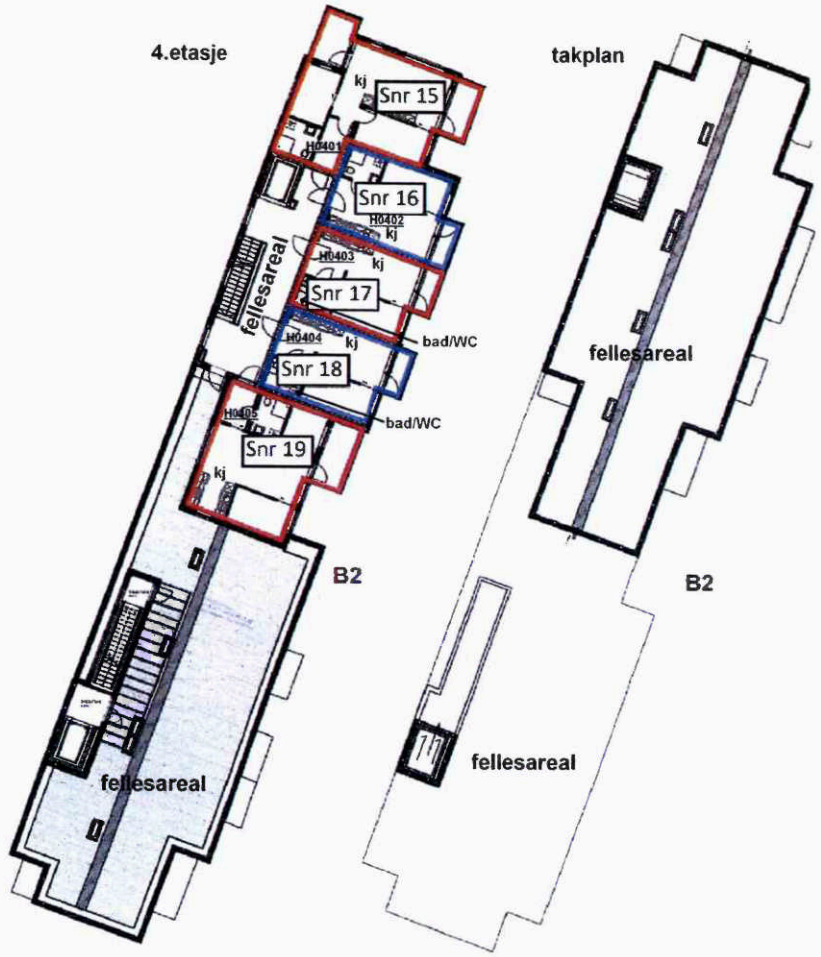
Heimdalsvegen 12C

Heimdalsvegen 12D

kj = kjøkken

Snr = seksjonsnummer

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



Bygningsnr 300837152

Heimdalsvegen 12C

kj = kjøkken

Snr = seksjonsnummer

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

Vedtekter for Sameiet Heimdalsveien 12 C-D

Vedtatt av sameiermøtet 06.09.23

§1 Eiendommen, formål og organisering
Sameiet Heimdalsveien 12 C-D er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 199 bnr. 117 i Trondheim kommune. Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelenes BRA areal, eksklusiv boder, balkonger og parkeringsplasser. Vedlegg 1 til vedtektene: Oversikt over sameiebrøk.

§2 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse.

Kostnader til kollektiv tv og internett fordeles mellom seksjonene med lik andel per seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varmtvann til oppvarming /tappevann, vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

§3 Styre
Sameiets styre skal ha tre medlemmer.
Sameiets styre har signaturrett med to eller flere styremedlemmer i fellesskap

§4 Sameiermøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

§5 Ordensregler
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§6 Korttidsleie
Dette sameiets vedtekter har avvikende bestemmelser i forhold til eierseksjonsloven § 24, hvor korttidsutleie av hele boligseksjonen i inntil 90 døgn årlig er tillatt. Det følger av dette sameiets vedtekter at korttidsutleie av boligseksjonen er satt til 120 døgn årlig per seksjon.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Vedlegg 1

nr.	Adresse	Gnr.	Bnr.	Snr.	Bruksenhetsnr	BRA	Sameiebrøk
1	Heimdalsvegen 12C	199	117	1	H0101	53	3,85 %
2	Heimdalsvegen 12C	199	117	2	H0102	32	2,33 %
3	Heimdalsvegen 12C	199	117	3	H0103	52	3,78 %
4	Heimdalsvegen 12C	199	117	4	H0104	51	3,71 %
5	Heimdalsvegen 12C	199	117	5	H0201	53	3,85 %
6	Heimdalsvegen 12C	199	117	6	H0202	32	2,33 %
7	Heimdalsvegen 12C	199	117	7	H0203	32	2,33 %
8	Heimdalsvegen 12C	199	117	8	H0204	32	2,33 %
9	Heimdalsvegen 12C	199	117	9	H0205	51	3,71 %
10	Heimdalsvegen 12C	199	117	10	H0301	53	3,85 %
11	Heimdalsvegen 12C	199	117	11	H0302	32	2,33 %
12	Heimdalsvegen 12C	199	117	12	H0303	32	2,33 %
13	Heimdalsvegen 12C	199	117	13	H0304	32	2,33 %
14	Heimdalsvegen 12C	199	117	14	H0305	51	3,71 %
15	Heimdalsvegen 12C	199	117	15	H0401	53	3,85 %
16	Heimdalsvegen 12C	199	117	16	H0402	32	2,33 %
17	Heimdalsvegen 12C	199	117	17	H0403	32	2,33 %
18	Heimdalsvegen 12C	199	117	18	H0404	32	2,33 %
19	Heimdalsvegen 12C	199	117	19	H0405	51	3,71 %
20	Heimdalsvegen 12D	199	117	20	H0101	51	3,71 %
21	Heimdalsvegen 12D	199	117	21	H0102	52	3,78 %
22	Heimdalsvegen 12D	199	117	22	H0103	32	2,33 %
23	Heimdalsvegen 12D	199	117	23	H0104	53	3,85 %
24	Heimdalsvegen 12D	199	117	24	H0201	51	3,71 %
25	Heimdalsvegen 12D	199	117	25	H0202	32	2,33 %
26	Heimdalsvegen 12D	199	117	26	H0203	32	2,33 %
27	Heimdalsvegen 12D	199	117	27	H0204	32	2,33 %
28	Heimdalsvegen 12D	199	117	28	H0205	53	3,85 %
29	Heimdalsvegen 12D	199	117	29	H0301	51	3,71 %
30	Heimdalsvegen 12D	199	117	30	H0302	32	2,33 %
31	Heimdalsvegen 12D	199	117	31	H0303	32	2,33 %
32	Heimdalsvegen 12D	199	117	32	H0304	32	2,33 %
33	Heimdalsvegen 12D	199	117	33	H0305	53	3,85 %
						1376	100,00 %

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 25/09/2025

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET HEIMDALSVEIEN 12 C-D

TOBB

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250680 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Heimdalsvegen 12 D, 7080 Heimdal.
Gnr. 199, Bnr. 117, Snr. 26, 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: 31250680
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no