PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ANNE EKRENS VEG 5

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260096

Selger 1 navn
Øystein Ramsli

Gateadresse
Anne Ekrens veg 5

Poststed	Postnr
HEIMDAL	7080

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260096

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader fra Sammeiet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260096

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260096

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164260096

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Ramsli	70568fed5d82df36a29fd5b6693c586bc377be99	27.04.2026 05:34:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260096

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

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Anne Ekrens veg 5
7080 HEIMDAL
5001/198/5/11/0/0

Rapportdato

27.04.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Befaring utført den 16.04.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS
Travbanevegen 1
7044 Trondheim
+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Anne Ekrens veg 5 , 7080, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/198/5/11/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2020

Tomt: 4 832 m^2

Hjemmelshaver(e): Øystein Ramsli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Leilighetsbygg oppført over 3 etasjer + kjeller. Grunnmur oppført i betong. Etasjeskillere oppført i betong. Veggkonstruksjon oppført i betong. Utvendige fasader er kledd fasadeplater og trekledning. Flatt takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags glass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

2.etasje			
Primærrom 57 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 57 m^2	**BTA** 61 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** -	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

2.etasje			
BRA-i 57 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 8 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 57 m^2	**BRA-e** 8 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 8 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 65 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
27.04.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.06.2020.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med vannbåren varme, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 40 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk i rustfritt stål i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Over stekesone på kjøkken.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjnervarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på badet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Entré

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Bilde

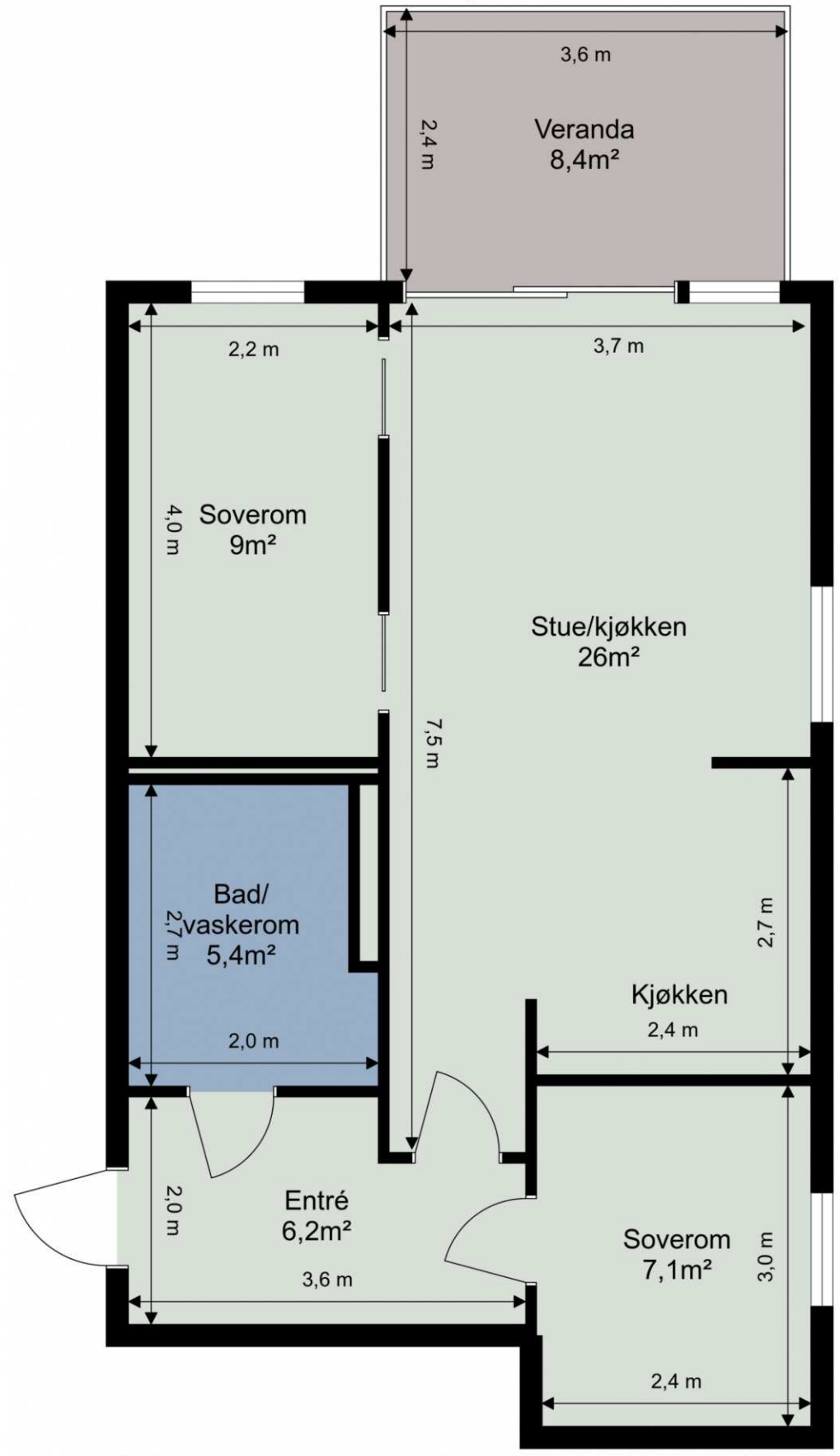


ANNE EKRENS VEG 5 - 5001/198/5/11/0/0

Gjetnes takst

Anne Ekrens veg 5

2. etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Rammesøknad. Utskrift: 04.06.2018



Rev	Dato rev	Tegn	Tekst

- ☐ FORPROSJEKT
- ☒ SØKNAD OM TILTAK
- ☐ FORELØPIG
- ☐ SALGSTEGNING
- ☐ ANBUDSTEGNING
- ☐ ARBEIDSTEGNING
- ☐ SOM BYGGET
- ☐ NABOVARSEL

BYGGHERRE: TRYM BOLIG

ARKITEKT: pka ARKITEKTER

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Grenseg. 5 - 7010 Trondheim
Tlf 73 52 91 30 - pka@pka.no

PROSJEKT

Heimdal Atrium

Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg

TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR
KBG		04.06.2018	1201821
GODKJENNINGSNR	PROSJEKTANSV	MÅL (A1)	
	KBG		

TEGNING

2. Etasje

FILNAVN: 1201821 Heimdal West FORSLAG parkering.pln

FAG: TEGNINGSNR: REVISJON:

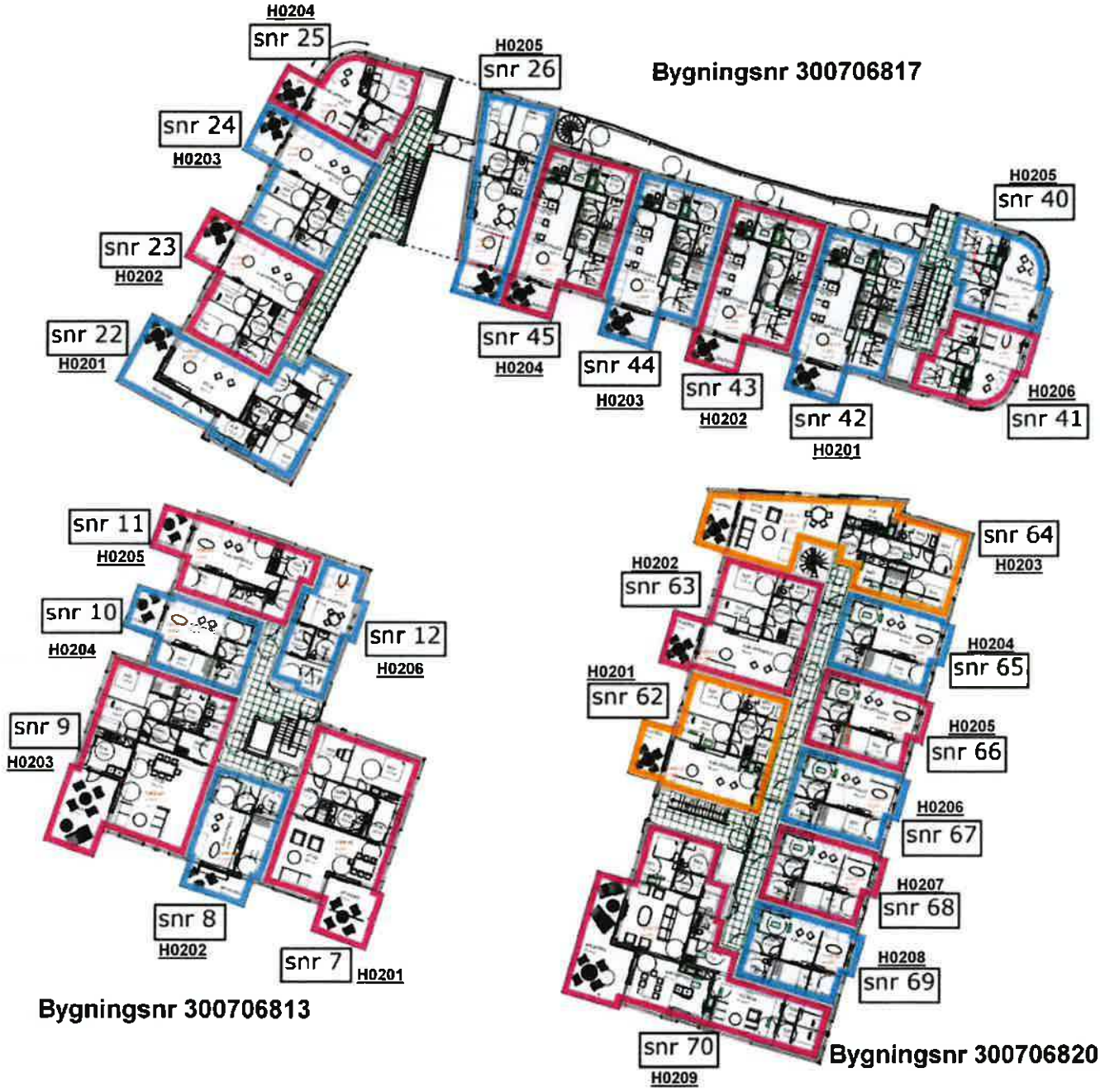
v e d l e g g E - 1 2

N

Koordinatsystem (x,y): Euref89 - UTM32
Høydereferanse (z): NN2000

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2398476/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 12:54

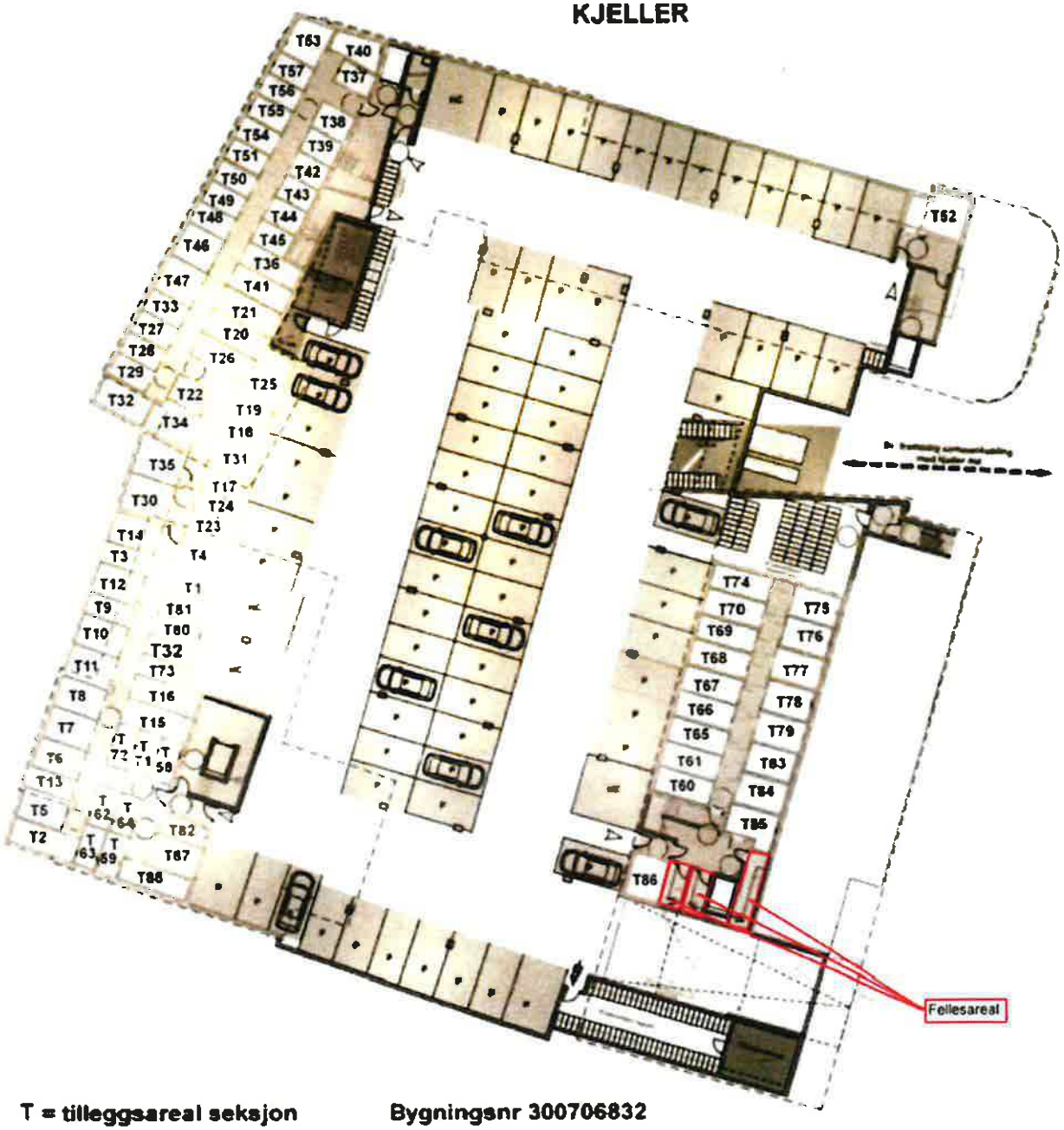
2. Etasje Anne Ekrens veg 3,5,9,11



Eierseksjonering		
Gnr: 198	**Bnr: 5**	**i Trondheim kommune**
Saksnr.: 202035965		
Dato: 02.04.2020	**Side 4 / 7**	

Kartverket

KJELLER



T = tilleggsareal seksjon **Bygningsnr 300706832**

Reseksjonering

Gnr: 198 Bnr: 5 **i Trondheim kommune**

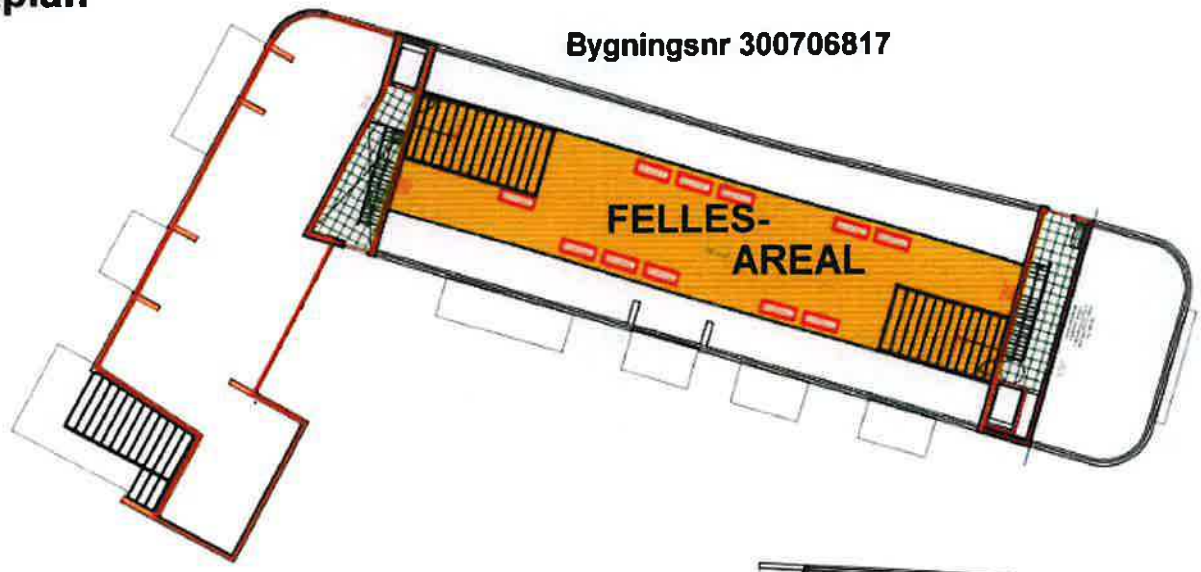
Saksnr.: 202529601

Dato: 29.09.2025 **Side 1/1**

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2398476/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 12:54

Takplan

Bygningsnr 300706817





Bygningsnr 300706820

Eierseksjonering

Gnr: 198 Bnr: 5 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202035965

Dato: 02.04.2020 **Side 7 / 7**

Kartverket

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Anne Ekrens veg 1, 7080 HEIMDAL, med flere			
Hj.haver/Fester:	HEIMDAL SENTRUM AS, Vegamot 8A, 7049 TRONDHEIM			

N

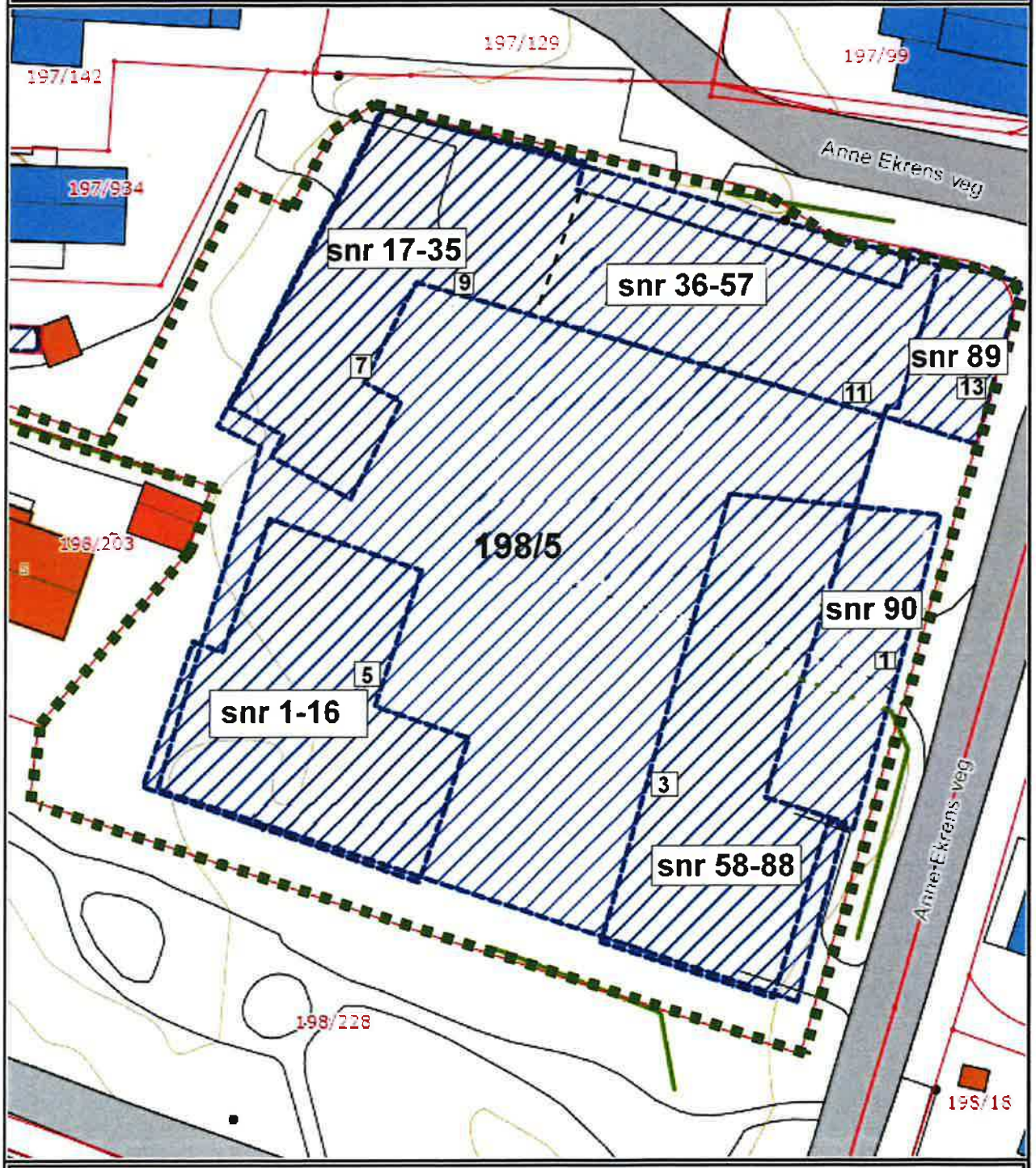
side 1/7

TRONDHEIM

Dato: 31/3-2020 Sign:

seksjonert eiendom markert med grønn stipla strek

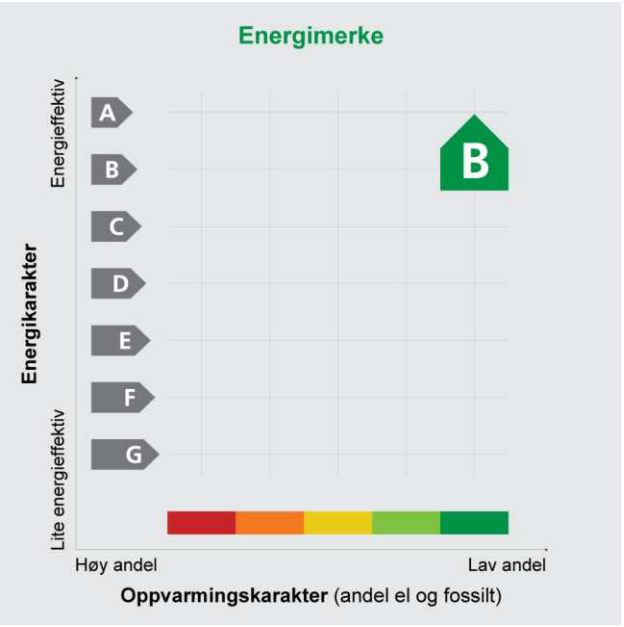
ikke målestokk



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.

ENERGIATTEST

Adresse	Anne Ekrens veg 5
Postnr	7080
Sted	Heimdal
Leilighetsnr.	
Gnr.	198
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2019-1062303
Dato	11.10.2019



Innmeldt av	Bjørn Christian Müller

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Boligblokker	
Bygningstype:	Leilighet	
Byggeår:	2019	
Bygningsmateriale:	Betong	
BRA:	57	
Ant. etg. med oppv. BRA:	1	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	11.10.2019 00:00:00	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Gulvvarme fra fjernvarme Radiatorvarme fra fjernvarme

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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

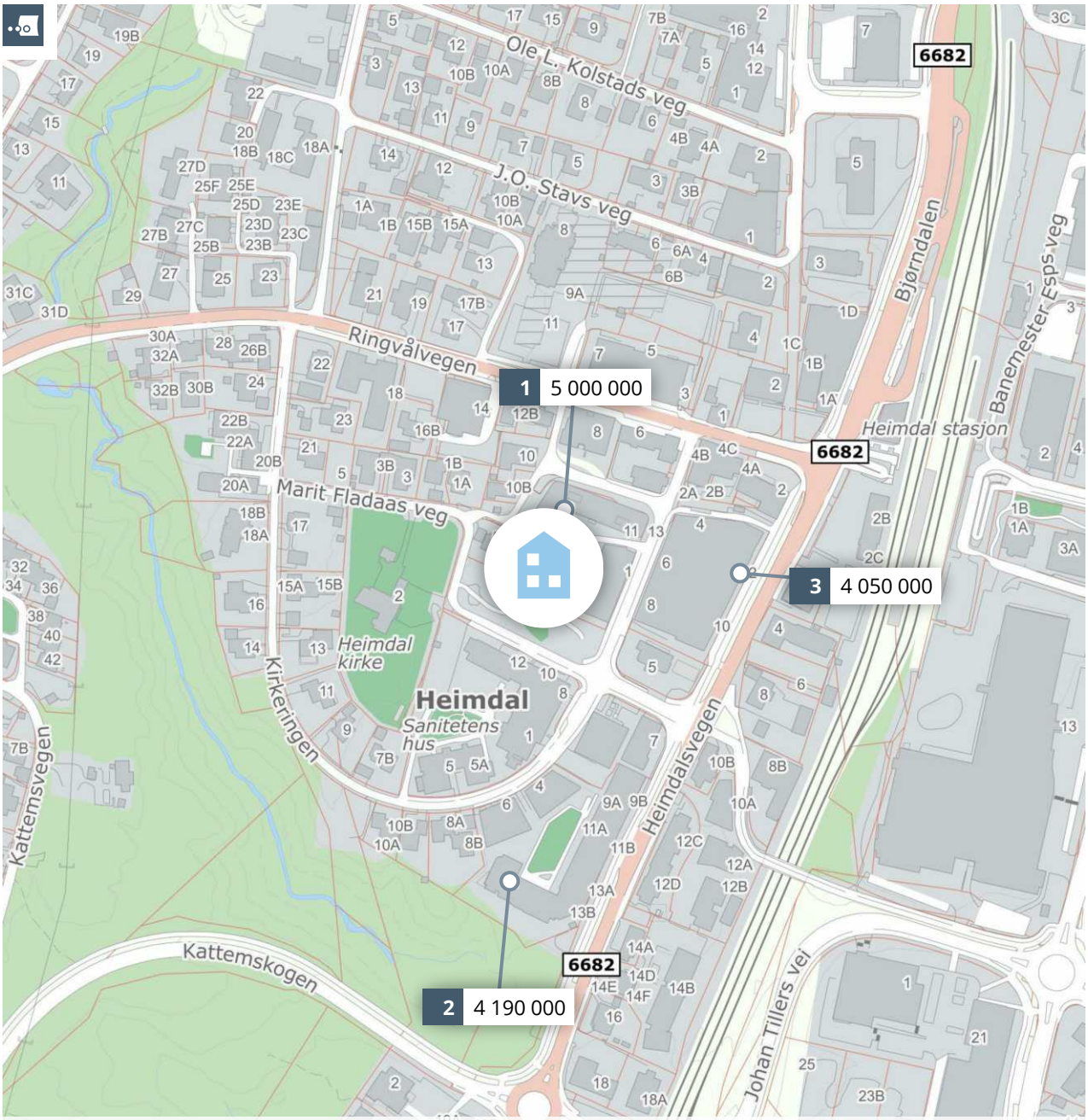
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Meglers verdivurdering

ANNE EKRENS VEG 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stig Johansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anne Ekrens veg 5, 7080 HEIMDAL

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 198 BNR 5 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS HEIMDAL 22

Verdivurdert til

3 890 000

0	3 890 000	68 246
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	4 146
Formue	17 800
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Anne Ekrens veg 9 78 m² 2020 2. etg 2 sov				19.03.2026	4 990 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**64 103**
2	Kirkeringen 2 61 m² 2022 3. etg 2 sov				16.02.2026	4 190 000	**4 190 000**	0	4 190 000	**68 689**
3	Anne Ekrens veg 12 61 m² 2023 6. etg 2 sov				13.08.2025	4 150 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**66 393**

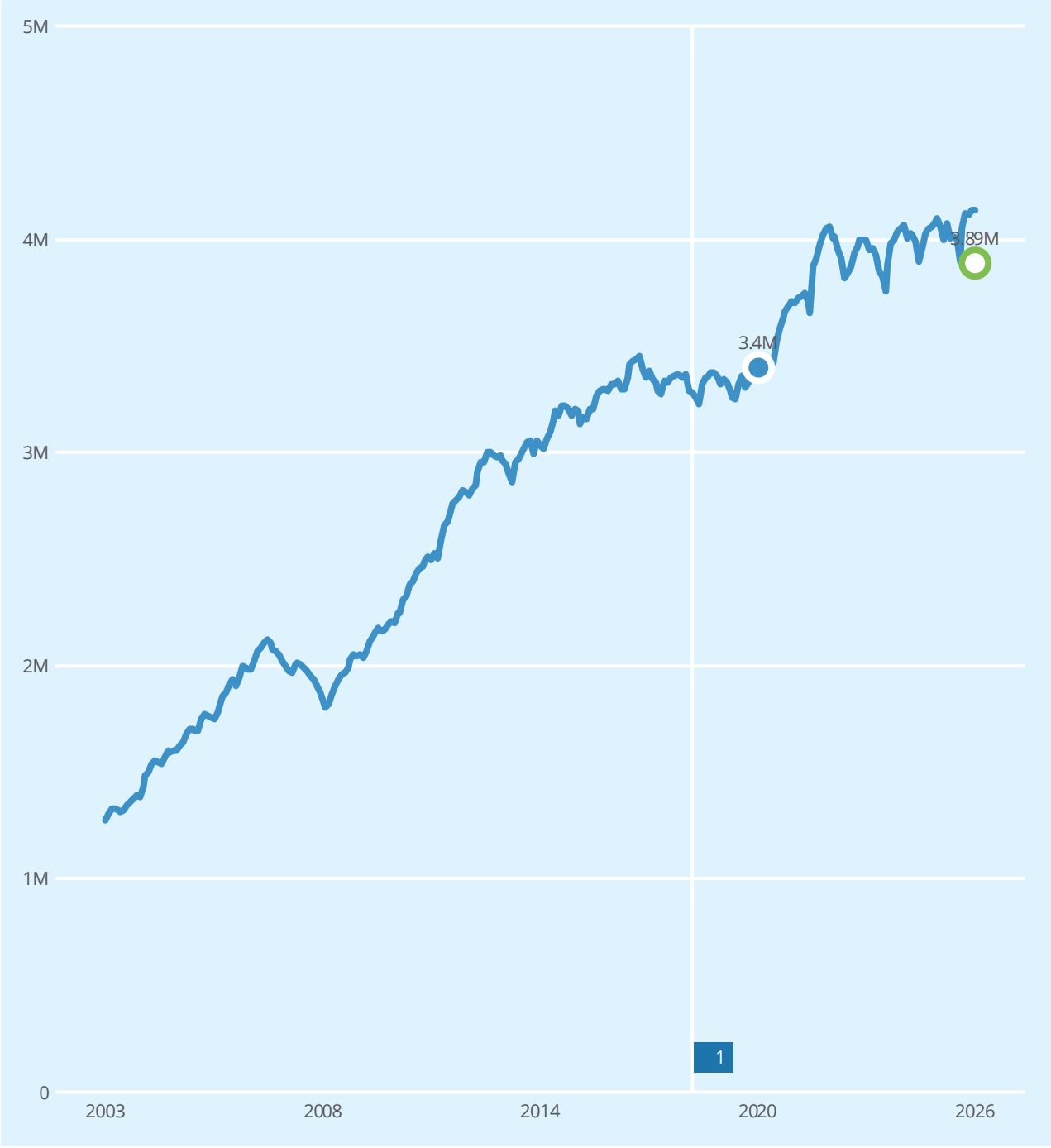
Lekker 3-roms selveier med ypperlig beliggenhet i Heimdal sentrum. Leiligheten ligger på hjørnet i 2.etasje i et moderne bygg fra 2020. Pakering og heis.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger

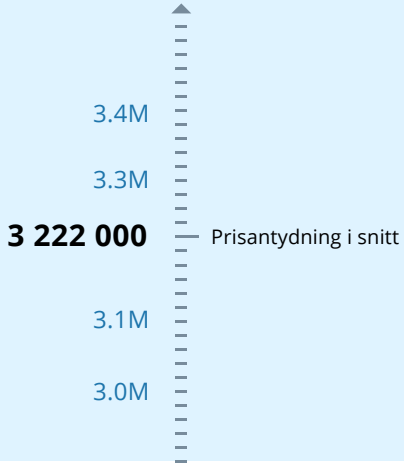


1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.07.2020		06.07.2020	-	3 400 000	-	3 400 000

Leiligheter til salgs i HEIMDAL 22 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

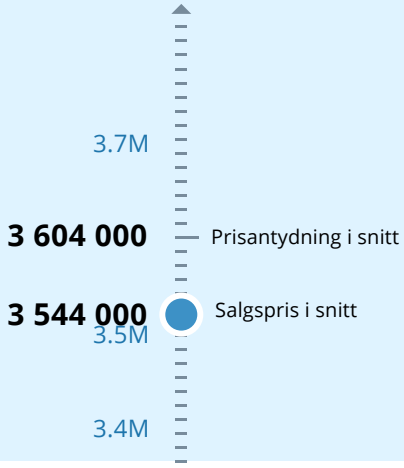


Annonsene har i snitt ligget ute i

42
dager

Leiligheter solgt i HEIMDAL 22 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

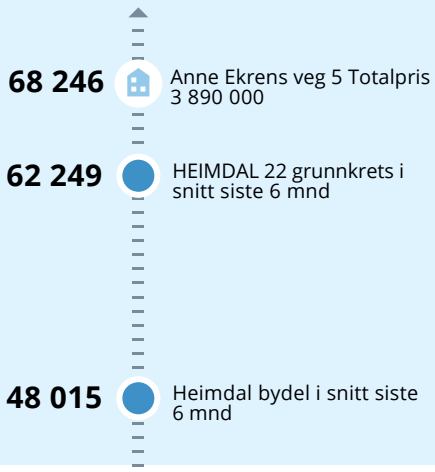


Solgt i snitt i løpet av

67
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



30.03.2026

INFORMASJON VED SALG AV EIERSEKSJON

MEGLER: **Benum & Johansen AS**
Referanse: 164260096

SAMEIE: **Sameiet Heimdal Atrium**

SEKSJON: **11**

EIER(E): **Ramsli, Øystein**

LEIL.ADRESSE: Anne Ekrens Veg 5, 7080 HEIMDAL

INFORMASJON SEKSJON:

Månedlige felleskostnader for seksjonen utgjør kr. 4 146,29
Beløpet fordeler seg som følger:

Felleskostnader enhet alle	542,00
Felleskostnader brøkfordelt alle	393,98
Akonto fjernvarme og vann & avløp	1 620,42
Felleskostnader brøkfordelt bolig	751,76
Felleskostnader enhet bolig	46,97
Driftskostnader parkeringskjeller	185,10
Kabel-tv og internett	606,06

Selgers utestående felleskostnader utgjør pt kr 0,00

Kontroll av betalte felleskostnader må sjekkes før overtakelse.

Det er svært viktig at selger **ikke** videreformidler sin faktura til kjøper for betaling. Ny eier vil motta egen faktura med virkning fra og med **1. i måneden etter overtakelse**.
Dersom eierskifte skjer på en annen dato enn den 1., skal inneværende måned gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Selger er ansvarlig for at faktura for inneværende måned blir betalt.

Ligningsopplysninger pr. 31.12.2025:
Andel formue: kr. 17 800 **Andel gjeld: kr. 4 953**

NB: Vi gjør oppmerksom på at ligningsmessig gjeld ikke er det samme som fellesgjeld.
Dersom sameiet har felles lån, fremkommer den enkeltes andel av felles lån i årsregnskapets noter.

30.03.2026

INFORMASJON SAMEIET:
Sameiet Heimdal Atrium
Org.nr. 825236422
Gnr. 198, bnr. 5 i

Sameiets navn er Heimdal Atrium, adresse Anne Ekrens veg 1, 7080 Heimdal. Sameiet er oppdelt i 90 seksjoner hvorav 88 av disse er seksjonert til boligformål og 2 seksjoner til Næringsformål

Energiavregning:
Ved flytting: Les av målere og send til Tehcem: enten i Techems elektroniske eierskifteskjema Meld eierskifte (techem.com) eller sammen med overtagelsesprotokollen. Informasjon om eierskifte og måleravlesning sendes til kundeservice@techem.no. Sett inn teksten «Eierskifte» samt selskapsnavn og adresse/seksjonsnr i emnefeltet. Techem Kundeservice tlf 22 02 14 59, e-post: kundeservice@techem.no.

Forsikring:
Sameiet har sin fullverdi bygningsforsikring i:
Gjensidige, forsikringsnummer 89541500.

Diverse:
Parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal for sameiet, enkelte seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass, se sameiets vedtekter.

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

Sameiet har vaktmestertjeneste

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Styregodkjenning:
Det praktiseres ikke forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

KONTAKTINFO:
Styrets leder er:
Øivind Ligård
Kontaktinformasjon: ligard.oivind@gmail.com

Forretningsfører er:
Kjeldsberg Boligforvaltning AS, Postboks 4284, 7436 Trondheim.
Kontaktinformasjon: boligforvaltning@kjeldsberg.no
Telefon sentralbord: 45859000

30.03.2026

INFORMASJON EIERSKIFTE:

Gebyrer til forretningsfører i forbindelse med salg av seksjonen utgjør fra 01.01.2026:

Kr 4.338,- inkl. mva for megleropplysninger
Kr 6.725,- inkl. mva i eierskiftegebyr

Ovennevnte gebyrer faktureres og oversendes via EHF etter at eierskiftet er utført i vårt register. Vennligst oppgi organisasjonsnummer. Dersom vi skal sende faktura per e-post, oppgi e-post for fakturamottak.

Sameiets vedtatte og gjeldende dokumenter følger vedlagt.

Vi ber om beskjed når seksjonen er solgt med følgende opplysninger:
Kjøper: navn, fødsels- og personnummer, adresse, telefonnummer og e-postadresse.
Selger: ny adresse.

Vi ber om at selger opplyses om at de **ikke** leverer sine felleskostnadsfakturaer til kjøper ved overtakelse. Dette da hver reskontro er personlig og evt. innbetaling blir da registrert på feil part. Nye fakturaer sendes ny eier etter vi mottar eierskiftemelding fra megler.

Vi gjør oppmerksom på at de fleste sameiene vedtar nytt budsjett i perioden oktober/november. Ved innhenting av opplysninger i denne perioden med salg/markedsføring noe senere bør megler innhente oppdatert informasjon om fellesutgifter for påfølgende år ved markedsføringstidspunkt.

Eiendomsmegler er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om eventuelle endringer og planer om endringer i fellesutgifter etc. Utsendt informasjon inneholder kun informasjon forretningsfører besitter i dag. Eventuelle tilleggsopplysninger som kommer til forretningsfører/styret etter dagens dato vil ikke bli ettersendt.

NB! Informasjonen er gyldig i 6 mnd fra dagens dato 30.03.2026. Ved salg senere enn 6 mnd fra dagens dato må nytt infobrev med vedlegg innhentes.

Lykke til med salget.

Trondheim, 30.03.2026

Med vennlig hilsen
Kjeldsberg Boligforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEIMDAL ATRIUM

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. gang vedtatt: 27.05.2020
Revidert og vedtatt 09.04.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Heimdal Atrium.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 198, bnr. 5 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Anne Ekrens veg 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13, 7080 Heimdal.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 90 seksjoner, hvorav 88 seksjoner er seksjonert til boligformål og 2 seksjoner til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal for sameiet. Enkelte seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan (vedlegg 1) over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplanen) uten vedtak fra årsmøtet. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller av styret som berører fordelingen eller

plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke til dette.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av parkeringskjelleren må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i parkeringskjelleren.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet. Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er lagt i hele p-kjeller, og samtlige p-plasser har dermed mulighet til å etablere ladepunkt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. bruksrettsplan, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene.

Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates

bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 9 STEMMERETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

For vedtak i årsmøtet skal flertall som hovedregel beregnes etter sameiebrøk.

For vedtak i årsmøtet som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes i begge tilfeller kun av avgitte stemmer på årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 - 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonene har rett, men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem i sameiets styre.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Sameiet skal ha en valgkomité med 2 medlemmer.
Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av de angitte stemmene.
Valgkomitéens oppgaver er å foreslå nye styremedlemmer, samt nye medlemmer i valgkomité.
Medlemmer av valgkomitéen velges for to år.
Ved første komitévalg velges en av medlemmene for ett år for å sikre kontinuitet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 13 STYREARBEIDET

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

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong eller forsvarlig i kjellerbod.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Brannalarm utløses ved brann i leilighet. Alarm kan også utløses i tilfeller ved røykutvikling f.eks. ved tilberedning av mat/tørrkoking, men uten branntilløp. For å unngå slik alarm må brannalarm avstilles i brannpanel i egen leilighet, ev. i brannpanel ved inngangsdør i 1. etg.

Sameiet har inngått avtale med Trøndelag brann- og redningstjeneste om utrykning ved utløst brannalarm. Dersom utrykning fra brannvesenet skyldes alarm ved tørrkoking el. lign. og at vedkommende seksjonseier ikke tidsnok har avstilt denne alarmen, må vedkommende seksjonseier selv dekke kostnadene ved utrykning fra brannvesenet.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

§ 27 KAMERAOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Sameiet kan etablere kameraovervåking av fellesarealer når dette anses nødvendig av hensyn til sikkerhet, forebygging av innbrudd, hærverk eller andre uønskede hendelser. Kameraovervåking skal kun omfatte klart definerte fellesarealer og skal ikke rettes mot private boenheter, private boder eller andre områder der beboere kan forvente særlig privatliv.

Styret er ansvarlig for at kameraovervåkingen til enhver tid skjer i samsvar med gjeldende lover og regler om personvern, herunder personopplysningsloven og GDPR. Dette inkluderer blant annet:

- tydelig skilting og informasjon til eiere og brukere
- begrensning av formål og lagringstid
- kontrollert og begrenset tilgang til opptak

  Styret fastsetter nærmere retningslinjer for drift, lagring, sletting og tilgang til opptak.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEIMDAL ATRIUM

Vedtatt: 27.05.2020

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal.
Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold iht. lov, vedtekter og normal skikk. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer. De som evt. disponerer veranda skal sørge for å holde sluk fri for løv/skitt samt sørge for at den ikke tettes av is på vinters tid.

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på balkonger og terrasser forbudt.

FELLESAREALER - TILKOMSTAREALER - FELLESANLEGG
Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet. Det er kun tillatt med parkering på de oppmerkede plassene. Det er ikke tillatt å parkere på oppmerket p-plass tilhørende en annen seksjonseier uten å ha avtale om dette.

DYREHOLD
Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne i sameiet. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager og mellom kl 23^{00} og 07^{00} på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.

Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

kjeldsberg

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Heimdal Atrium

Tid: 09.04.2026 kl. 1800
Sted: Heimdalshallens selskapslokaler

Til behandling foreligger:

Sak:

1. Konstituering

Registrering fremmøte
Valg av møteleder og referent
Valg av én seksjonseier til å signere protokoll sammen med møteleder
Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Styrets årsmelding

Følger vedlagt.

3. Årsregnskap 2025

Godkjenning av årsregnskap
Disponering av resultat
Revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning følger vedlagt

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2025-2026

Det er avsatt 150 000,- til styrehonorar for perioden 2025-2026

5. Innmeldte saker

Sak 5.1: Montering av kamera i parkeringskjeller

Sak fra styret

Beskrivelse:

Styret har fra tid til annen observert at uvedkommende oppholder seg i parkeringskjelleren. Det har tidligere vært innbrudd i bodarealer sommeren 2020, og i løpet av 2025 har det vært ett tilfelle av innbrudd i parkert bil samt tyveri av en sykkel.

Selv om omfanget av slike hendelser har vært begrenset, vurderer styret det som hensiktsmessig å iverksette et forebyggende sikkerhetstiltak for å redusere risiko for uønskede hendelser og øke tryggheten for beboerne.

Styret har vurdert behovet for kameraovervåking opp mot hensynet til personvern, og mener at et begrenset og målrettet tiltak vil være forholdsmessig og i tråd med gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven og GDPR.

Formålet med kameraovervåkingen er utelukkende å forebygge og eventuelt oppklare innbrudd og hærverk i parkeringskjelleren.

Personvern og behandling av opptak

Kameraovervåkingen vil bli tydelig skiltet i henhold til regelverket, og eiere og leietakere vil bli informert når løsningen tas i bruk.

Opptak i 30 dager slettes automatisk dersom de ikke er nødvendige for å følge opp konkrete hendelser. Er det sannsynlig at et opptak vil bli utlevert til politiet, kan det oppbevares så lenge det er nødvendig.

Tilgang til opptak vil være strengt begrenset til styreleder og/eller personer som styret gir særskilt fullmakt. Opptak vil kun gjennomgås ved mistanke om straffbare eller uønskede hendelser.

Sameiet vil være behandlingsansvarlig for personopplysningene, og behandlingen vil skje i samsvar med gjeldende personvernregelverk.

Teknisk løsning. Kostnader.

Kameraene skal overvåke parkeringskjelleren, eventuelt andre fellesarealer. Kostnad for montasje av kameraer i parkeringskjeller anslås til 30.000-40.000 kr.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å montere og drifte kameraovervåking i parkeringskjelleren som beskrevet i saken, samt til å sikre at ordningen til enhver tid er i samsvar med gjeldende lover og regler om personvern. Styret må selv avklare omfang og tekniske detaljer.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

Sak 5.2 Vedtektsfeste kameraovervåkning av fellesarealer

Sak fra styret

Beskrivelse:

Kameraovervåking av fellesarealer er et tiltak som berører både beboernes sikkerhet og deres rett til personvern. Styret vurderer derfor at det er hensiktsmessig og ryddig å forankre adgangen til slik overvåking i sameiets vedtekter.

Vedtektsfesting bidrar til:

- **Forutsigbarhet og åpenhet** for eiere, beboere og leietakere om hvilke tiltak sameiet kan benytte i fellesarealer
- **Tydelige rammer for styrets myndighet**, slik at etablering og drift av kameraovervåking skjer på et klart mandat fra årsmøtet
- **Bedre ivaretakelse av personvernhensyn**, ved at det fastsettes overordnede prinsipper for omfang, formål og lovlighet
- **Redusert risiko for fremtidige tvister**, ved at rettigheter og begrensninger er avklart gjennom vedtektene

Kameraovervåking er ikke et ordinært driftstiltak, men et mer inngripende sikkerhetstiltak som kan oppleves som sensitivt. Ved å vedtektsfeste adgangen til kameraovervåking sikrer sameiet at tiltaket har demokratisk forankring, og at styret til enhver tid handler innenfor rammer fastsatt av årsmøtet og gjeldende lovverk.

Styret vurderer derfor at vedtektsfesting er den mest ryddige og ansvarlige måten å regulere kameraovervåking i sameiets fellesarealer på.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at følgende legges til i sameiets vedtekter:

§ 27 Kameraovervåking av fellesarealer

Sameiet kan etablere kameraovervåking av fellesarealer når dette anses nødvendig av hensyn til sikkerhet, forebygging av innbrudd, hærverk eller andre uønskede hendelser.

Kameraovervåking skal kun omfatte klart definerte fellesarealer og skal ikke rettes mot private boenheter, private boder eller andre områder der beboere kan forvente særlig privatliv.

Styret er ansvarlig for at kameraovervåkingen til enhver tid skjer i samsvar med gjeldende lover og regler om personvern, herunder personopplysningsloven og GDPR. Dette inkluderer blant annet:

- tydelig skilting og informasjon til eiere og brukere
- begrensning av formål og lagringstid
- kontrollert og begrenset tilgang til opptak

Styret fastsetter nærmere retningslinjer for drift, lagring, sletting og tilgang til opptak.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer

6. Valg

Verv	Navn	Periode	Innstilling
Styreleder for 2 år	Øivind Ligård	På valg	Øivind Ligård
Styremedlem for 2 år	Marwah Buan	På valg	Eli Rønning Husby
Styremedlem for 2 år	Rolf Bakken	På valg	Rolf Bakken
Styremedlem for 2 år	Robin Berntsen	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Tor Wold	1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem for 2 år	Thor Overvik	1 år igjen	Ikke på valg
Varamedlem for 1 år	Eli Rønning Husby	På valg	Marwah Buan
Valgkomité for 2 år	Anette Stein	På valg	John Einar Karlsen
Valgkomité for 2 år	Per Dagfinn Michelsen	1 år igjen	Ikke på valg

Se vedlagt innstilling.

Årsmøtet kan bare ta beslutning om saker som er angitt i denne innkallingen. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

Bare seksjonseiere eller personer med fullmakt fra seksjonseiere har stemmerett i årsmøtet. Dersom samboer/ektefelle ikke er registrert som medeier må det medbringes fullmakt fra eier. Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Valgene foregår ved håndsopprekking hvis ikke årsmøte ved de enkelte valg bestemmer skriftlig avstemming.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Heimdal Atrium

Årsrapport ved årsmøte 2026
fra styret for Sameiet Heimdal Atrium

Styre

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Øivind Ligård
Styremedlemmer:	Rolf Bakken Robin Christopher Berntsen Marwah Butt Thor Overvik Tor Wold
Varamedlem:	Eli Rønning Husby
Antall styremøter:	9 stk

1. **Daglig drift av fellesanlegg**
   Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS ivaretar drift og tilsyn ved utomhus og bygningstekniske anlegg i Sameiet Heimdal Atrium. Ulike andre firma har oppgaver ved drift, tilsyn og service av tekniske anlegg.

2. **Regnskapsførsel**
   Kjeldsberg økonomiservice AS ivaretar sameiets økonomioppfølging - budsjett, regnskapsførsel og fakturahåndtering. Som del av denne avtalen inngår oppfølging av avtaler vedr. drift, tilsyn og service av ulike anlegg.

3. **Feil og mangler ved fellesanlegg (ansvar: Trym)**
   De fleste feil og mangler ved fellesanleggene er rettet. Noen gjenstår for retting:
   - Manglende skilting for akseltrykksbegrensning i atriet: Området må skiltes for å unngå trafikk med tunge biler som kan skade taket i p.kjelleren.
   - Vann- og avløpsanlegg: Diverse mangler med negativ konsekvens for sikkerhet ved drift og vedlikehold av disse anleggene.

4. **Møterom og bodarealer i bygg D**
   Tre boder i kjelleretasjen er i løpet av året formelt overtatt av sameiet. To av bodene (ved siden av heisen) er slått sammen og innredet til møterom. Styremedlemmene Thor og Rolf har besørget det meste av innredningsarbeidene. Samlet kostnad for erverv og innredning er ca 140.000 kr.
   Noen praktiske detaljer om møterommet:
   - kan benyttes av alle sameiets beboere for møter av ulike slag i fellesskapets interesse etter avtale med en representant for styret
   - har plass til 6, maks 8 personer
   - har WIFI-tilknytning
   - er utstyrt med TV og printer

   I tillegg til møterommet, disponerer sameiet nå to boder i bygg D – en bod i kjelleretasjen og en bod i 5.etasje.

5. **Avtaler vedr. tekniske anlegg, vaktmester, renhold, heis og forsikringer**
   Styreleder har i løpet av året innhentet tilbud fra en rekke ulike firma engasjert ved drift og service ved bygningsmessige og tekniske anlegg. Etter en gjennomgang av innkomne tilbud med vurdering av disse opp mot tidligere inngåtte avtaler, har vi endt opp med å si opp noen gamle og inngå noen nye avtaler. Følgende nye firma er nå engasjert av sameiet:
   - Vaktmester samt sommer- og vintervedlikehold: Heimdal Vaktmesterservice AS
   - Renhold av fellesareale: Trøndervask AS
   - Matteskifte: Trøndervask AS
   - Heisservice: Heisgruppen AS
   - Forsikring av fellesanlegg: Varig Orkla Forsikring/Frende Forsikring.

   Årlig besparelse ved disse endringene er ca 210.000 kr inkl. mva.

6. **Diverse gjennomførte oppgaver siden forrige årsmøte**
   - Nye adgangsbrikker (Saltobrikker) distribuert til samtlige seksjoner
   - Montasje av dørlukker og endret låskasse på diverse nødutgangsdører
   - Etablering av "bibiliotek" i 5.etg., bygg D. Gratis og tilgjengelig for alle beboere i atriet.
   - Avretting av gulv i parkeringskjelleren ved døren til nummer 3 (bygg D) og langs veggen mot nord (under bygg C).
   - Utplassering av blomsterkrukker i vegen mellom bygg A og B for å hindre gjennomgangstrafikk i atriet.
   - Vegghengt sykkelstativ ved oppgang bygg B fjernet. Frigjort område benyttes av tjenestebiler for vaktmester, servicefirma, etc.
   - Endret TV- og internettabonnement hos Telenor. Uendret kostnad, men større fleksibilitet slik at det nå f.eks. er mulig å velge bort TV-signalene for å gi bedre mulighet til å se filmer via internett.
   - Glasset på enkelte balkonger er knust. Det meste er byttet, noe gjenstår til senere i vår.
   - Lekkasje fra overliggende til underliggende balkong er tettet. (To tilfeller).
   - Skadet rekkverk langs innkjørselsveg inn i atriet er reparert.
   - Montasje av gateskilt og orienteringsskilt ved innkjørsler til atriet.

7. **Miljøkomite**
   Miljøkomiteen har som oppgave å foreslå tiltak som kan bidra til et godt bomiljø i Heimdal atrium og ha et ekstra blikk bl.a. på beplantning. Komiteen har i 2025 bestått av:
   - Inger Beate Berg (leder)
   - Borghild Bjerke
   - Bjørg Aune Ligård
   - Randi Røen
   - Jorid Irene Wold

   Mange takk til komiteen for vel utført arbeide i 2025.

8. **Dugnad og fellessamlinger i regi av styret og/eller miljøkomite**
   - Dugnad for rydding og stell av fellesarealer ble gjennomført i mai 2025.
   - Representanter for styret og miljøkomiteen arrangerte i august 2025 en samling på takterrassen bygg D med kaffe- og kakeservering.

- Miljøkomiteen arrangerte desember 2025 en samling med servering av gløgg og pepperkaker til alle inne i atriet.

9. Frivillig innsats fra beboere

Det er flere personer her i atriet som på ulike vis bidrar til å holde våre fellesarealer ryddige og innbydende sommer og vinter. Takk til alle disse.

10. Brannvarsling

Brannalarmer varsles nå direkte til brannvesenet. Ved utrykning *uten brann* (f.eks. utløst brannalarm grunnet tørrkoking med røykutvikling, men uten branntilløp) vil vedkommende som utløser alarmen bli fakturert for utrykning. En unødig utrykning koster for tiden kr. 3.500 kr.

Styret minner om at det er mulig å montere en egen avstillingsknapp inne i leiligheten som benyttes dersom en er så uheldig å utløse en brannalarm uten at det er brann i leiligheten. Bruk av en slik knapp er MYE enklere enn å avstille en eventuell falsk brannalarm i brannskapet i 1. etg. i blokka der du bor. Montasje av avstillingsknapp koster omlag like mye som en utrykning av brannvesenet dersom du skulle være så heldig å utløse en unødvendig brannutrykning.

NB: Ved alle heisdørene er det i løpet av året hengt opp plakater med branninstruks samt råd i tilfelle brannalarm. Alle beboere må gjøre seg kjent med disse – før en eventuell brann/brannalarm inntreffer.

11. Brannslukningsapparater

Det er styrets overordnede ansvar å legge til rette for at krav til HMS (Helse Milø og Sikkerhet) i sameiet blir ivaretatt. I alle leiligheter er det montert et brannsluknings-apparat. Disse apparatene må kontrolleres hvert 5. år. For å sikre at slik kontroll gjennomføres, vil styret engasjere et eget firma til dette. Nærmere detaljer og dato for kontroll kunngjøres senere.

12. Service ved private ventilasjonsanlegg

Luftfiltre til ventilasjonsanlegg distribueres til samtlige seksjoner hver høst i november/desember. Eventuell service/vedlikehold utover det må besørges av seksjonseier.

13. Avfall

I likhet med tidligere år, vil det også i år (i mai) bli utplassert en avfallscontainer inne i atriet beregnet for ulike typer avfall som ikke skal kastes i restavfall, papir- eller plastavfallscontainer.

14. Oppfordring fra styret

- Styret ber om at vi alle unngår å kaste sigarettsneiper og annet småsøppel inne i atriet. Det er noen som må plukke opp dette, og det er unødvendig at naboen må gjøre det. Sørg for selv å ta vare på dette søppelet!

- Vegene inne i atriet er forbeholdt fotgjengere, og det er blitt noe mindre biltrafikk inne i atriet. Biltrafikk inne i atriet er fortsatt farefullt, og vi minner om at det her kun er tillatt med nødvendig tilbingertjenester og utrykningskjøretøy.
- Til tross for isete og farlige gangveger og fortau: Vi ber om at piggsko ikke benyttes innendørs i våre fellesarealer.
- Til alle hundeluftere: Hunder skal luftes utenfor atriets fellesarealer. Flere beboere har gitt uttrykk for misnøye med at hunder gjør sitt fornødne ved inngangspartier og på plener inne i atriet.

15. Planlagte oppgaver kommende periode

- Svertesopp på yttervegg
  Panelet på fasadene er i ulike grad skjemmet av svertesopp. Dette er ufarlig og panel tar på kort sikt ikke skade av det. Styret vil i løpet av sommeren besørge vask og rens av panel på en av veggene i atriet for bedre å kunne vurdere hva vi skal gjøre med de øvrige veggene.
- Takbelegg
  Takbelegget trenger enkelte steder litt flikking/utbedring. Det er foreløpig ingen fare for lekkasjer, men som et forebyggende tiltak vil utbedring bli gjennomført sommeren 2026.
- Måkeplager
  Måker oppleves av mange i atriet som svært plagsomme på våren/forsommeren. Styret har tidligere år montert noen «skremmende» rovfuglfigurer på toppen av alle fire byggene i håp om at disse skal redusere måkeplagene. Måkene blir ikke nevneverdig skremt av dette. Styret har derfor besluttet å montere fuglepigger på hjørnet av takene i atriet. Disse vil hindre at måkene setter seg på disse stedene og forhåpentligvis også redusere måkeplagene.

16. Dugnad og fellessamlinger i regi av styret og/eller miljøkomite

- Styret vil innkalle til dugnad for rydding og stell av fellesarealer våren 2026 (primo mai).
- Styret/miljøkomiteen vil gjennomføre noen samlinger for alle beboere inne i atriet eller på takterrassen også i år.

Styret/miljøkomiteen ønsker gjerne innspill til aktiviteter som kan være av felles glede.

Heimdal 11. mars 2026

På vegne av styret for Sameiet Heimdal Atrium
Øivind Ligård, styreleder

BankID Signing
Marwah Buan
2026-02-23

BankID Signing
Rolf Bakken
2026-02-23

BankID Signing
Robin Christopher Berntsen
2026-02-23

BankID Signing
Øivind Ligård
2026-02-24

BankID Signing
Tor Wold
2026-02-24

BankID Signing
Thor Overvik
2026-03-02

Sameiet Heimdal Atrium

2025

kjeldsberg

BOLIGFORVALTNING

Resultatregnskap

Sameiet Heimdal Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader		2 137 483	1 790 153	2 137 449	2 104 300
Leieinntekter		173 255	156 592	173 250	173 250
Energi	2	357 433	261 986	400 000	430 000
Fjernvarme	2	494 260	560 390	746 350	746 350
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		602 196	566 639	602 200	640 000
Sum inntekter		**3 764 627**	**3 335 760**	**4 059 249**	**4 093 900**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	3	111 818	0	171 150	171 150
Revisjonshonorar	3	14 950	13 260	14 150	16 000
Forretningsførerhonorar		153 096	148 636	159 000	166 000
Andre honorarer og kontingenter		87 915	93 768	91 749	93 750
Kommunale avgifter og renovasjon	2	362 753	268 847	408 000	438 000
Administrasjons- og møteutgifter		18 895	16 391	21 000	24 000
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	4	444 035	339 865	370 850	358 250
Vakthold/ alarm/ internkontroll	4	30 508	18 774	20 699	30 300
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		214 798	209 019	230 700	125 000
Renhold/ matteservice		270 866	224 179	236 600	272 600
Vedlikehold/ drift	5	522 199	275 405	321 800	364 500
Snørydding, strøing		92 590	92 010	97 000	70 000
Energikostnader		62 911	71 067	72 000	72 000
Fjernvarme	2	494 260	560 390	746 350	746 350
Fellesavtale TV og bredbånd		621 585	566 642	602 200	640 000
Forsikring		193 053	208 072	232 000	240 000
Avsetning framtidig vedlikehold	6, 7	271 119	110 199	250 000	250 000
Gebyr og bankomkostninger		15 434	15 465	15 000	16 000
Sum driftskostnader		**3 982 787**	**3 231 989**	**4 059 248**	**4 093 900**
Driftsresultat		**-218 160**	**103 771**	**0**	**0**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter		92 390	57 622	0	0
Finansresultat		**92 390**	**57 622**	**0**	**0**
Resultat		**-125 769**	**161 393**	**0**	**0**
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	8	-125 769	161 393	0	0
Sum overføringer		**-125 769**	**161 393**	**0**	**0**

Balanse pr 31. desember

Sameiet Heimdal Atrium

Alle beløp i NOK

	Note	Pr. 31.12.2025	Pr. 31.12.2024
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Andre fordringer		275 210	240 024
Sum fordringer		**275 210**	**240 024**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 7	1 687 994	1 463 917
Sum omløpsmidler	**9**	**1 963 204**	**1 703 941**
Sum eiendeler		**1 963 204**	**1 703 941**
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	671 514	797 284
Sum opptjent egenkapital		**671 514**	**797 284**
Sum egenkapital		**671 514**	**797 284**
Gjeld			
Vedlikeholdsfond	6, 7	742 355	471 236
Sum avsetninger til vedlikeholdsfond		**742 355**	**471 236**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		134 974	138 447
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 264	15 443
Annen kortsiktig gjeld	2	410 095	281 531
Sum kortsiktig gjeld	**9**	**549 334**	**435 421**
Sum gjeld		**1 291 689**	**906 657**
Sum egenkapital og gjeld		**1 963 204**	**1 703 941**

TRONDHEIM,
Styret for Sameiet Heimdal Atrium

Øivind Ligård Styrets leder	Robin Christopher Berntsen Styremedlem	Tor Wold Styremedlem
Thor Overvik Styremedlem	Rolf Bakken Styremedlem	Marwah Buan Styremedlem

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEIMDAL ATRIUM

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. gang vedtatt: 27.05.2020
Revidert og vedtatt 09.04.2026

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: Sameiet Heimdal Atrium.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 198, bnr. 5 i Trondheim kommune.
Eiendommens adresse er: Anne Ekrens veg 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13, 7080 Heimdal.

Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 90 seksjoner, hvorav 88 seksjoner er seksjonert til boligformål og 2 seksjoner til næringsformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler - i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal for sameiet. Enkelte seksjonseiere har midlertidig eksklusiv bruksrett til parkeringsplass.

Som vedlegg til disse vedtekter følger en bruksrettsplan (vedlegg 1) over parkeringskjelleren med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (bruksrettsplanen) uten vedtak fra årsmøtet. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet eller av styret som berører fordelingen eller

plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseiere har gitt sitt samtykke til dette.
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av parkeringskjelleren må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere på en urimelig eller unødvendig måte. Bilvask er ikke tillatt i parkeringskjelleren.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra parkeringskjelleren. Utleie av parkeringsplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til andre beboere i sameiet. Parkeringsplass kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Utleie og salg av parkeringsplass skal varsles styret.

Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstanden, kan dokumenteres behov for HC-plass skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov for denne. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede». Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte av parkeringsplasser administreres av styret. Dette gjelder dog kun for de seksjoner som disponerer parkeringsplasser.

Infrastruktur for etablering av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider er lagt i hele p-kjeller, og samtlige p-plasser har dermed mulighet til å etablere ladepunkt. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer iht. bruksrettsplan, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Dersom en seksjonseier har fått samtykke til å anlegge ladepunkt på en HC-plass uten at seksjonseieren har behov for HC-plass, og denne seksjonseieren deretter må foreta et bytte av parkeringsplass med en seksjonseier med dokumentert behov for HC-plass skal den sistnevnte seksjonseieren dekke kostnadene tilknyttet anleggelse av nytt ladepunkt på den parkeringsplassen som førstnevnte seksjonseier bytter til. Dersom sistnevnte seksjonseier ikke har behov for eget ladepunkt må førstnevnte seksjonseier selv bekoste dette på den p-plass seksjonseieren bytter til. Bestemmelsen forutsetter at det er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til. Dersom det ikke er tilrettelagt for ladepunkt på den p-plass seksjonseieren må bytte til må sameiet dekke kostnadene for dette. Seksjonseieren må i begge tilfeller selv dekke kostnad for ladepunktet med tilkobling.

§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 6 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at deler av fellesarealene utelukkende betjener boligarealene mens andre deler utelukkende betjener næringsarealet.

Virksomheten i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

Næringsleietakere skal ha vederlagsfri rett til sedvanlig skilting på fasader med mer. Skilting skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene.

Næringsseksjonene har rett til å bruke teknisk rom i kjeller for teknisk anlegg tilknyttet næringsvirksomheten.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates

bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentet skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

§ 9 STEMMERETTSREGLER

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

a) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene
b) saker som kun angår næringsseksjonen (forretning) eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonen, avgjøres av næringsseksjonen alene
c) saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap.

For vedtak i årsmøtet skal flertall som hovedregel beregnes etter sameiebrøk.

For vedtak i årsmøtet som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon har én stemme.

Flertall beregnes i begge tilfeller kun av avgitte stemmer på årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

§ 11 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 - 6 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Næringsseksjonene har rett, men ikke plikt til å representeres med minst ett styremedlem i sameiets styre.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Sameiet skal ha en valgkomité med 2 medlemmer.
Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av de angitte stemmene.
Valgkomitéens oppgaver er å foreslå nye styremedlemmer, samt nye medlemmer i valgkomité.
Medlemmer av valgkomitéen velges for to år.
Ved første komitévalg velges en av medlemmene for ett år for å sikre kontinuitet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 13 STYREARBEIDET

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

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

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

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 14 OM STYREMØTET

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§ 38 og 39.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer leietaker og/eller besøkende.

§ 20 VEDLIKEHOLD

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) balkong og terrasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholder for gassgrill som tillates oppbevart på balkong eller forsvarlig i kjellerbod.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader skal skilles mellom bolig- og næringsseksjoner slik at kostnader som knyttes direkte til næringsseksjoner skal bæres av disse og kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner bæres av disse.

På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 23 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 24 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Brannalarm utløses ved brann i leilighet. Alarm kan også utløses i tilfeller ved røykutvikling f.eks. ved tilberedning av mat/tørrkoking, men uten branntilløp. For å unngå slik alarm må brannalarm avstilles i brannpanel i egen leilighet, ev. i brannpanel ved inngangsdør i 1. etg.

Sameiet har inngått avtale med Trøndelag brann- og redningstjeneste om utrykning ved utløst brannalarm. Dersom utrykning fra brannvesenet skyldes alarm ved tørrkoking el. lign. og at vedkommende seksjonseier ikke tidsnok har avstilt denne alarmen, må vedkommende seksjonseier selv dekke kostnadene ved utrykning fra brannvesenet.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 25 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 26 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

§ 27 KAMERAOVERVÅKNING AV FELLESAREALER

Sameiet kan etablere kameraovervåking av fellesarealer når dette anses nødvendig av hensyn til sikkerhet, forebygging av innbrudd, hærverk eller andre uønskede hendelser. Kameraovervåking skal kun omfatte klart definerte fellesarealer og skal ikke rettes mot private boenheter, private boder eller andre områder der beboere kan forvente særlig privatliv.

Styret er ansvarlig for at kameraovervåkingen til enhver tid skjer i samsvar med gjeldende lover og regler om personvern, herunder personopplysningsloven og GDPR. Dette inkluderer blant annet:

- tydelig skilting og informasjon til eiere og brukere
- begrensning av formål og lagringstid
- kontrollert og begrenset tilgang til opptak

Styret fastsetter nærmere retningslinjer for drift, lagring, sletting og tilgang til opptak.

Referat fra årsmøtet i sameiet Heimdal Atrium

Tid: Torsdag 24. april 2025 kl 18:00
Sted: Heimdalshallen

Saker til behandling

1. Konstituering

- Det ble registrert 34 fremmøtte. Disse representerte 21 av sameiets seksjoner.
- Styreleder Øivind Ligård ble valgt til møteleder.
- Styremedlem Tor Wold ble valgt til referent.
- Seksjonseier John Einar Karlsen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.
- Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått til info. Noen spørsmål fra deltakerne ble besvart fortløpende.

3. Årsregnskap 2024

Regnskaper viser et resultat på kr. 161.393. Av dette er kr. 57.622 finansinntekter. Regnskapet ble vedtatt.

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Styrets honorar ble vedtatt økt til kr.150.000 i.h.t. forslag.

5. Valg

Styrets og valgkomiteens sammensetning etter valget ble, i tråd med valgkomiteens innstilling slik:

Navn	Verv/rolle	Funksjonstid
Øivind Ligård	Styreleder	2024-2026
Marwah Buan	Styremedlem	2024-2026
Rolf Bakken	Styremedlem	2024.2026
Robin Berntsen	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Tor Wold	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Thor Overvik	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Eli Rønning Husby	Varamerlem	2025-2026 (ny)

Valgkomiteen

Navn	Funksjonstid
Anette Stein	2024-2026
Per Dagfinn Michelsen	2025-2027 (gjenvalgt)

Heimdal, 24. april 2025

Styreleder Øivind Ligård

John Einar Karlsen

Budsjett 2026

Sameiet Heimdal Atrium

Alle beløp i NOK

	Budsjett		Virkelig	
	2026	2025	Regnskap pr august 2025	Regnskap 2024
Felleskostnader	2 104 300	2 137 449	1 424 968	1 790 153
Leieinntekter	173 250	173 250	115 504	156 592
Energi	430 000	400 000	266 664	261 986
Fjernvarme	746 350	746 350	497 569	560 390
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd	640 000	602 200	401 464	566 639
Sum inntekter	**4 093 900**	**4 059 249**	**2 706 169**	**3 335 760**
Diverse lønn og andre godtgjørelser	171 150	171 150	111 818	0
Revisjonshonorar	16 000	14 150	14 950	13 260
Forretningsførerhonorar	166 000	159 000	114 822	148 636
Andre honorarer og kontingenter	93 750	91 749	72 251	93 768
Kommunale avgifter og renovasjon	438 000	408 000	230 936	268 847
Administrasjons- og møteutgifter	24 000	21 000	11 349	16 391
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg	358 250	370 850	310 167	339 865
Vakthold/ alarm/ internkontroll	30 300	20 699	21 659	18 774
Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer	125 000	230 700	129 345	209 019
Renhold/ matteservice	272 600	235 600	152 267	224 179
Vedlikehold/ drift	364 500	321 800	183 285	275 405
Snørydding, strøing	70 000	97 000	69 352	92 010
Energikostnader	72 000	72 000	38 469	71 067
Fjernvarme	746 350	746 350	277 110	560 390
Fellesavtale TV og bredbånd	640 000	602 200	621 585	566 642
Forsikring	240 000	232 000	133 001	208 072
Avsetning framtidig vedlikehold	250 000	250 000	166 667	110 199
Gebyr og bankomkostninger	16 000	15 000	3 343	15 465
Sum driftskostnader	**4 093 900**	**4 059 248**	**2 662 376**	**3 231 989**
Driftsresultat	**0**	**0**	**43 793**	**103 771**
Finansinntekter og -kostnader				
Renteinntekter	0	0	28 850	57 622
Finansresultat	**0**	**0**	**28 850**	**57 622**
Resultat	**0**	**0**	**72 643**	**161 393**
Overføringer				
Avsatt til annen egenkapital	0	0	0	161 393
Sum overføringer	**0**	**0**	**0**	**161 393**

Referat fra årsmøtet i sameiet Heimdal Atrium

Tid: Torsdag 9. april 2026 kl 18:00

Sted: Heimdalshallen

1. Konstituering

- Det ble registrert 33 fremmøtte. Disse representerte 26 eierseksjoner.
- Styreleder Øivind Ligård ble valgt til møteleder.
- Styremedlem Tor Wold ble valgt til referent.
- Seksjonseier Karin Irene Singstad ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.
- Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding ble gjennomgått til info.

3. Årsregnskap 2024

Nøkkeltall fra regnskapet ble presentert og kommentert. Regnskapet viser et resultat på minus kr.125.769. Finansinntekter utgjør kr.92.390..

Regnskapet ble vedtatt.

4. Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025

Styrets honorar ble vedtatt uendret på kr.150.000.

5. Innmeldte saker

Av hensyn til sakenes karakter ble sak 5.2 behandlet før sak 5.1.

5.2 Vedtektsfeste kameraovervåking av fellesarealer

Styrets forslag til ny §27 i sameiets vedtekter, Kameraovervåking av fellesarealer, ble enstemmig vedtatt.

5.1 Montering av kamera i parkeringskjeller

Styret ble enstemmig gitt fullmakt til å montere og drifte kameraovervåking i parkeringskjelleren som beskrevet i saken.

6. Valg

Styrets og valgkomiteens sammensetning etter valget ble, i tråd med valgkomiteens innstilling, slik:

Styret:

Navn	Verv/rolle	Funksjonstid
Øivind Ligård, bygg B	Styreleder	2026-2028
Eli Rønning Husby, bygg A	Styremedlem	2026-2028
Rolf Bakken, bygg B	Styremedlem	2026-2028
Robin Berntsen, bygg B	Styremedlem	2025-2027
Tor Wold, bygg B	Styremedlem	2025-2027
Thor Overvik, bygg D	Styremedlem	2025-2027
Marwah Buan, bygg A	Varamedlem	2026-2027

Valgkomiteen:

Navn	Funksjonstid
Per Dagfinn Michelsen, bygg A	2025-2027
John Einar Karlsen, bygg D	2026-2028

Heimdal, 9. april 2025

Styreleder Øivind Ligård

Karin Irene Singstad

Referat fra årsmøtet i sameiet Heimdal Atrium

Tid: Torsdag 24. april 2025 kl 18:00
Sted: Heimdalshallen

Saker til behandling

1. **Konstituering**
   - Det ble registrert 34 fremmøtte. Disse representerte 21 av sameiets seksjoner.
   - Styreleder Øivind Ligård ble valgt til møteleder.
   - Styremedlem Tor Wold ble valgt til referent.
   - Seksjonseier John Einar Karlsen ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.
   - Innkalling og dagsorden ble godkjent.

2. **Styrets årsmelding**
   Styrets årsmelding ble gjennomgått til info. Noen spørsmål fra deltakerne ble besvart fortløpende.

3. **Årsregnskap 2024**
   Regnskaper viser et resultat på kr. 161.393. Av dette er kr. 57.622 finansinntekter. Regnskapet ble vedtatt.

4. **Godkjenning av styrets honorar for perioden 2024-2025**
   Styrets honorar ble vedtatt økt til kr.150.000 i.h.t. forslag.

5. **Valg**
   Styrets og valgkomiteens sammensetning etter valget ble, i tråd med valgkomiteens innstilling slik:

Navn	Verv/rolle	Funksjonstid
Øivind Ligård	Styreleder	2024-2026
Marwah Buan	Styremedlem	2024-2026
Rolf Bakken	Styremedlem	2024.2026
Robin Berntsen	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Tor Wold	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Thor Overvik	Styremedlem	2025-2027 (gjenvalgt)
Eli Rønning Husby	Varamerlem	2025-2026 (ny)

Valgkomiteen

Navn	Funksjonstid
Anette Stein	2024-2026
Per Dagfinn Michelsen	2025-2027 (gjenvalgt)

Heimdal, 24. april 2025

Styreleder Øivind Ligård

John Einar Karlsen

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brit Furu	BYGG-20/80785 oppgis ved alle henvendelser		10.06.2020

Anne Ekrens veg 3, midlertidig brukstillatelse for blokker A, B og C, parkeringskjeller og deler av utomhusarealer

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	198/5/0/0	
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS	
Tiltakshaver:	HEIMDAL SENTRUM AS	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Tidsavgrenset dispensasjon fra § 9.2, ferdigstillelse av park

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse.

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

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: HEIMDAL SENTRUM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 03.06.2020. Søknaden er komplettert 09.06.2020.

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

Ut fra mottatt dokumentasjon vurderer Byggesakskontoret at vi kan gi midlertidig brukstillatelse for deler av byggeprosjektet som omfatter blokk A, B og C, samt parkeringskjeller og utomhusanlegg.

Følgende arbeid gjenstår fram mot ferdigattest:

- Blokk D, som vist i illustrasjon avgrenset med rød og grønn strek,:



Dere må utføre arbeidet som gjenstår innen 01.10.2020.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

Vi får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis boligen eller liknende mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Spesielt blir dette en aktuell problemstilling ved et salg. Hvordan dette løses avhenger av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader innsendt før 1.1.1998
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Byggesøknader innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010
Hvis det er gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket, kan Byggesakskontoret gi ferdigattest basert på:

- erklæring fra ansvarlige foretak fra byggesaken, eller
- akseptere en egenerklæring fra tiltakshaver

Dette vil være avhengig av omfanget og kompleksiteten av det arbeidet som gjensto da brukstillatelsen ble gitt. Dersom det ikke er mulig å få tak i de foretakene som hadde ansvarsrett i byggesaken, må et eller flere andre foretak ta over ansvaret. Byggesakskontoret kan pålegge uavhengig kontroll av arbeidet der vi anser det som nødvendig.

Egenerklæring fra tiltakshaver er for eksempel tilstrekkelig der de gjenstående arbeidene i seg selv ikke ville vært ansvarsbelagt.

Dersom det ikke er blitt gitt midlertidig brukstillatelse må ansvarlige foretak gå god for arbeidet; enten de som fikk ansvarsrett i byggesaken, eller nye foretak som tar over ansvaret. Uavhengig kontroll av utført arbeid kan ofte være aktuelt i slike tilfeller.

Byggesøknader innsendt etter 30.6.2010
For disse søknadene er det ingen unntak. Dette betyr at ansvarlige foretak skal gi samsvarserklæring for arbeidet de utfører, og Byggesakskontoret skal gi ferdigattest på bakgrunn av disse erklæringene.

Mindre byggetiltak uten ansvarlige foretak
Enkelte byggetiltak blir omsøkt og gjennomført uten ansvarlige foretak. I de tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshaver om at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen.

Relevant lovverk
Plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll og ferdigattest
Byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

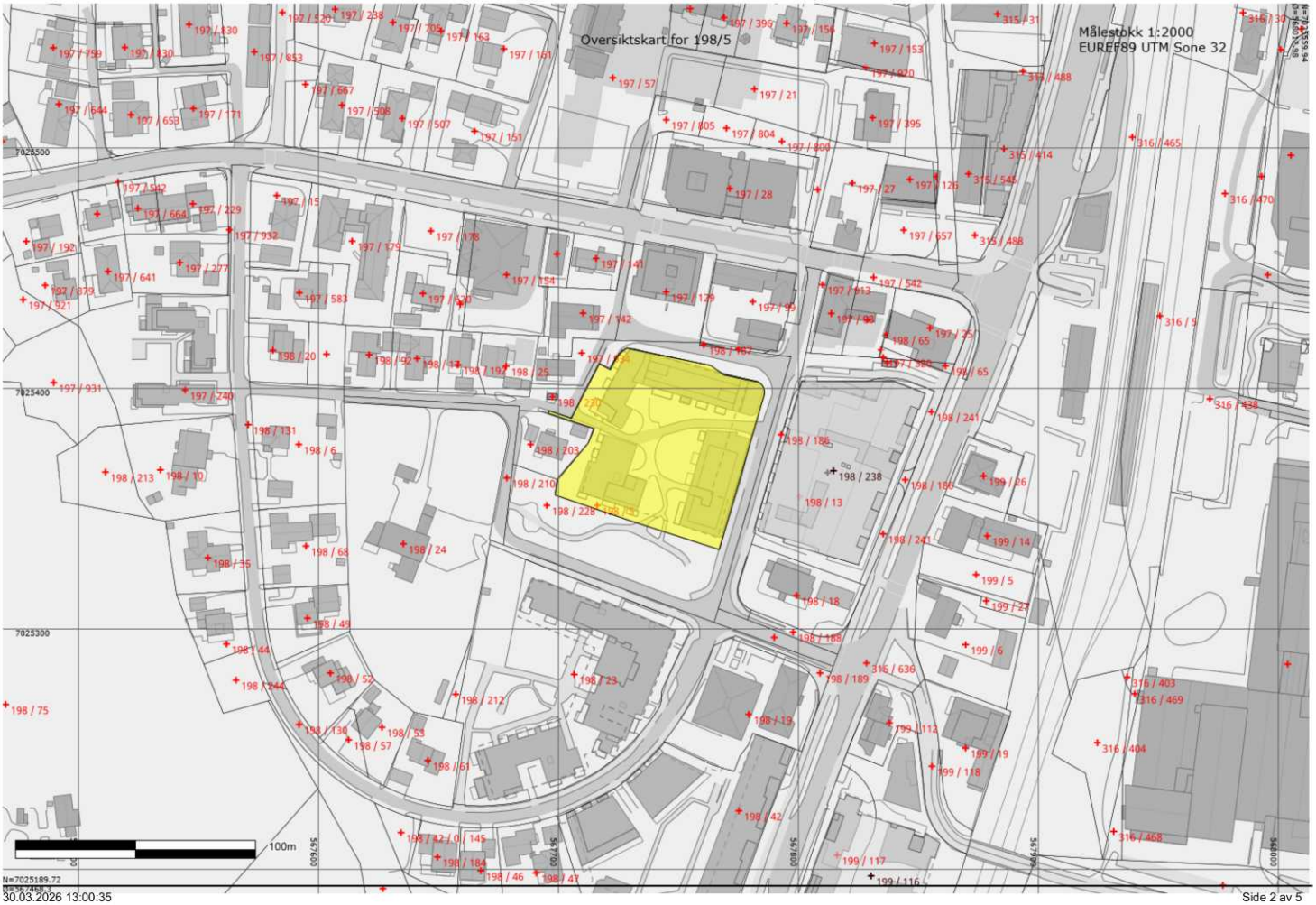
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**198**	**5**	**0**	**11**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 198/5
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7025189.72
30.03.2026 13:00:35


198/5 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
197 / 178
197 / 179
197 / 843
197 / 141
197 / 154
197 / 620
197 / 177
197 / 142
197 / 129
197 / 99
197 / 657
197 / 542
197 / 913
197 / 98
197 / 49
197 / 25
198 / 65
198 / 92
198 / 17
198 / 192
198 / 25
198 / 230
198 / 203
198 / 210
198 / 228
198 / 5
198 / 24
198 / 186
198 / 238
198 / 13
198 / 241
198 / 18
198 / 188
316 / 636
35,46
13,53
25,49
19,32
10,97
67,08
33,75
38,12
100m
7025400

Areal og koordinater

Areal: 4832,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7025351,21 Øst: 567716,15

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7025416,73	567728,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,46	Ikke hjelpelinje		10	
2	7025409,51	567763,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,73	Ikke hjelpelinje		10	
3	7025405,79	567768,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			13,63	Ikke hjelpelinje		10	
4	7025403,01	567782,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	4,50
			7,41	Ikke hjelpelinje		10	
5	7025397,35	567785,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			67,08	Ikke hjelpelinje		10	
6	7025332,93	567766,83	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			38,12	Ikke hjelpelinje		10	
7	7025344,71	567730,58	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,75	Ikke hjelpelinje		10	
8	7025355,51	567698,60	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,65	Ikke hjelpelinje		10	
9	7025362,12	567699,33	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			19,97	Ikke hjelpelinje		10	
10	7025377,19	567712,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,40	Ikke hjelpelinje		10	
11	7025383,20	567714,63	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,77	Ikke hjelpelinje		10	
12	7025385,66	567707,26	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			12,32	Ikke hjelpelinje		10	
13	7025389,56	567695,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,14	Ikke hjelpelinje		10	
14	7025390,64	567695,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			9,80	Ikke hjelpelinje		10	
15	7025387,54	567705,23	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,49	Ikke hjelpelinje		10	
16	7025410,14	567717,01	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,00	Ikke hjelpelinje		10	
17	7025407,83	567721,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,20	Ikke hjelpelinje		10	
18	7025411,55	567723,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	12,47
			7,34	Ikke hjelpelinje		10	

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20150035
Arkivsak:14/53312

Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 og 198/106 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.12.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 18.01.2018

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, datert 8.6.2017, senest endret 11.12.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse- frittliggende småhus (1111)
Kirke (1160) o_KIR
Bolig/forretning/ kontor (1802) (BFK)
Energianlegg (trafo) (1510) (o_EA)
Renovasjonsanlegg (1550) (o_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjøreveg (2011) (o_KV)
Fortau (2012) (o_FT1, o_FT2,o_FT3)
Gatetun (2014) (o_GT1, o_GT2)
Annen veggrunn- grønt (2019) (o_AVG1)
Kjøre og gangveg (2800) (o_KGV)

Grønnstruktur:
Park (3050) (o_PA)

Hensynssoner
Frisiktsone
Bevaring av kulturmiljø

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Til søknad om igangsettelse skal det vedlegges utomhusplan. Planen skal være kotesatt og vise plassering og utforming av planlagt og eksisterende bebyggelse, leke- og oppholdsareal, møblering, kjøre- og gangadkomster, areal for kjøring til hovedinnganger og varelevering, gangforbindelser, sykkelparkering, løsning for avfallshåndtering og hvordan universell utforming er ivaretatt.

3.2 Atkomst og parkering

Områdene BFK og BSH skal ha atkomst fra regulert kjøreveg som vist i plankart.

Boliger innenfor område BFK skal løse parkeringsbehovet på egen grunn innenfor byggeområdet. All parkering med bil skal etableres i kjeller innenfor formålsgrensen. Parkeringskjeller skal utformes slik at eventuell fremtidig sammenkobling med kjeller øst for planområdet er mulig.

Det skal anlegges minimum 0,8 parkeringsplasser pr. 70m^2 BRA eller boenhet og minimum 1 pr. 100 m^2 BRA forretning og kontor i område BFK.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr 70m^2 BRA eller boenhet innenfor planområdet, derav min. halvparten under tak. Det skal etableres minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning og kontor.

Innenfor området o_AVG1 skal det etableres to service-parkeringsplasser.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig/forretning/kontor område (1802) BFK

Grad av utnytting

Tillatt bolig/forretning/kontor skal ikke overstige 8100 m^2 BRA. Areal helt eller delvis under terreng skal ikke tas med i beregningen.

Krav til boligsammensetning

Det skal bygges minimum 70 boliger innenfor felt BFK. Regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med hver enkelt byggesøknad. Det skal være maksimalt 40 % 2-roms og minimum 40 % 3-roms eller større. Det er ikke tillatt med 1-roms leiligheter.

Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er gitt i planen. Balkonger og karnapper tillates utkraget maksimum 2 meter utenfor byggegrensen, innenfor arealformålet. Balkongutstikk tillates utenfor formålsgrensen mot o_FT2 i Kirkeringen såfremt minimum høyde er 4,5 m over gatenivå, og balkongutstikket er maksimum 80cm.

Terrengtilpasning skal skje innen formålet.

Utforming av bebyggelse

Maksimal byggehøyde er som angitt på plankartet. Det tillates mindre takoppbygg over maksimum kotehøyde for takhager, heis, trapp, arkitektoniske gesimsforhøyelser og andre tekniske installasjoner. Tekniske installasjoner på tak kan ha maks høyde på 1, 5 meter og areal på maks 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Det tillates felles takterrasser, og oppbygg for maksimalt tre heis- og trapperom. Det er ikke tillatt med boligbebyggelse på gatenivå mot Kirkeringen. Forretning/kontor som grenser mot Kirkeringen skal ha en tydelig henvendelse mot gate.

Gangforbindelse
Det skal opparbeides felles gangforbindelse gjennom bebyggelsen i felt BFK mellom o_FT1 og Kirkeringen. Gangforbindelsen skal være minimum 2,5 meter bred.

Uteoppholdsareal
For ny boligbebyggelse skal det settes av minimum 50 m2 uteoppholdsareal pr 100 m2 BRA, eller pr. boenhet. Minimum 50% av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og uteoppholdsareal. Det skal opparbeides felles lekeplass innenfor BFK, som skal inneholde småbarnslekeplass tilrettelagt for barn under 6 år.
Inntil 700 m2 av parken o_P kan inngå som uterom i beregning av felles leke- og oppholdsareal for bebyggelse i felt BFK.

Renovasjonsanlegg
Renovasjonsanlegg er vist på plankart som o_RA. Boligene innenfor planen skal tilknyttes mobilt avfallssug. Det skal i tillegg etableres returpunkt for papp/papir i nedgravd løsning.

Næringsavfall skal håndteres på egen grunn.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Offentlig veg, fortau og gatetun
o_KV, o_GT og o_FT skal opparbeides i tråd med teknisk detaljplan, godkjent av Trondheim kommune.

5.3 Gatetun
Arealet er vist på plankartet som o_GT1 og o_GT2. Gatetun kan ikke benyttes for gjennomkjøring av motorisert kjøretøy, men skal ha passeringsmulighet for utrykningskjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

Park
I o_PA skal eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares. Parken skal oppgraderes og tilrettelegges for opphold, og lek og aktivitet for større barn. Planen skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 7 HENSYNSSONER

7.1 Hensynssone – frisikt
I frisiktområdene (H140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med høyde over 50 cm over tilstøtende veg/gatetun.

7.2 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
Bebyggelsen innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø skal bevares og tillates ikke revet. Opprinnelig utseende eller andre karakteristiske eksteriøruttrykk skal beholdes. Ved restaurering og/eller reparasjon skal opprinnelig eller eldre fasadeutstyr bevares. Istandsetting av eksteriør skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Tilbakeføring til opprinnelig situasjon kan gjøres etter søknad, forutsatt at den skjer etter et sikkert dokumentert grunnlag. For området avmerket på plankartet som hensynssone bevaring av kulturmiljø, skal arbeid eller tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, 20-2 og 20-3 utføres i samråd med byantikvaren.

§ 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 igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles. Tiltak etter planen skal utføres uten at dette medfører rystelser, setningsskader eller andre inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

8.2 Geoteknikk

Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

8.3 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.

8.4 Vann og avløp

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal forelegges før igangsettelse kan gis.

8.5 Parkeringsplan

Med søknad om igangsettelse skal det følge parkeringsplan for hele området, som viser plassering og utforming av parkeringsplassene.

8.6 Kjørerampe til parkeringskjeller

Før godkjenning av kjellerplan og 1.etasje, må kjørerampe til parkeringskjeller være godkjent utformet av Trondheim kommune, som avkjørsel til offentlig veg i henhold til håndbok N100 fra Statens vegvesen.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1 Ferdigstillelse av uteareal

Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt i henhold til godkjent utomhusplan, før ferdigattest kan gis.

9.2 Ferdigstillelse av park

Park o_P skal være ferdigstilt i henhold til plan godkjent av Trondheim kommune, før brukstillatelse kan gis.

9.3 Skolekapasitet

Dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet skal foreligge, før søknad om tiltak for boliger kan godkjennes.

9.4 Avfall

Godkjent teknisk plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse gis. Mobilt avfallssug skal være ferdig og i drift før brukstillatelse gis. Nedkast skal ligge maks. 50 meter fra bygningenes innganger, og skal ha mulighet for felles docking med nabo.

9.5 Offentlig veg
Kjøreveg (o_KV), og fortau (o_FT1, o_FT2, o_FT3,) skal være opparbeidet etter plankartet, og være åpnet for offentlig trafikk, før ferdigattest kan gis.

9.6 Gatetun
Gatetun (o_GT1, o_GT2) skal være opparbeidet etter plankartet, før ferdigattest kan gis.

9.7 Parkering
Parkeringsplass i kjeller tilknyttet bebyggelse skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

9.8 Venstresvingefelt i Heimdalsvegen
Ferdigattest for boliger kan ikke gis før det er opparbeidet venstresvingefelt i Heimdalsvegen i krysset mot Ringvålvegen.

Dato og signatur

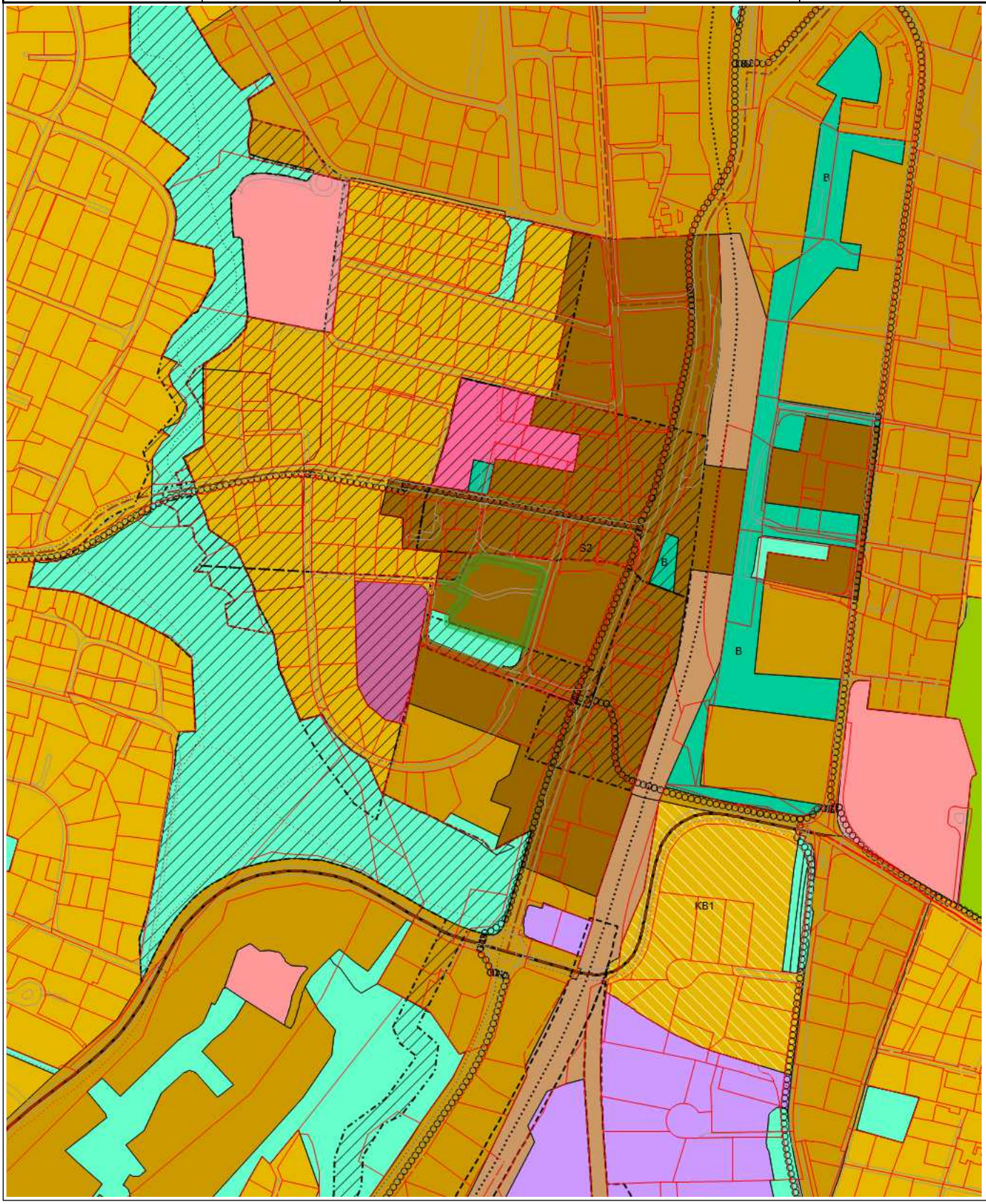
Rita Ottervik

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Anne Ekrens veg 5 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

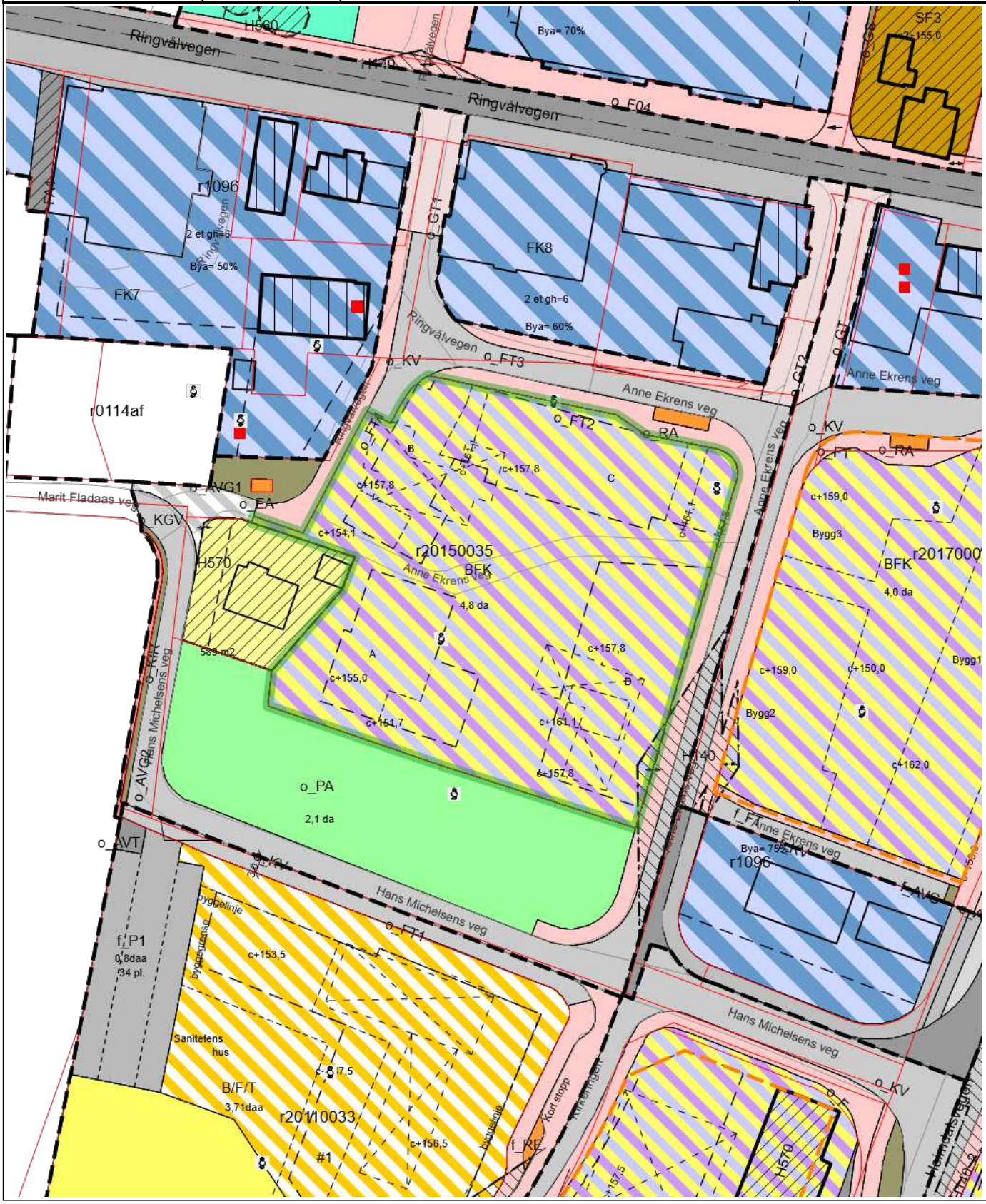
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Anne Ekrens veg 5 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Forretning/Kontor
- RpBestemmelseOmråde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Sentrumsformål
- Kirke/annen relgionsutøvelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/Forretning/Kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Blå/grønnstruktur
- Park
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Anne Ekrens veg 5 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Veg
- Anleggseiendom



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/53312 r20150035

Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg gnr/bnr 198/5 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 01.02.2018 og saksnummer 18/18 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

Kommunalsjef for plan og miljø

TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
   - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)
   - Kirke (1164)
   - Energianlegg, trafo (1510)
   - Renovasjonsanlegg (1550)
   - Bolig/Forretning/Kontor (1802)
2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
   - Kjøreveg (2011)
   - Fortau (2012)
   - Gatetun (2014)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Kjøreveg og gangveg
3. GRØNNSTRUKTUR
   - Park (3050)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (570)

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Linje for regulert høyde
- Grense for angitt hensynsoner
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: desember 2017
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Anne Ekrens veg og Hans Michelsens veg, gnr/bnr 198/5 m.fl.

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Rev. byggegrense, frisikt, fortau	05.12.2017	SM			
Til sluttbehandling	11.12.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2014	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	15.06.2017	
Offentlig ettersyn	27.06.-26.08.2017	
Referatsak	05.09.2017	
Behandlet i bygningsråd/planutvalg	09.01.2018	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	18.01.2018	
Godkjent i bystyret	01.02.2018	

Plankonsulent: Per Knudsen Arkitektkontor AS

Forslagsstiller: Heimdal Sentrum AS

Dato: 08.06.2017

Reguleringsplannr: r20150035

Kommunens saksnr: 14/53312

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 198	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Anne Ekrens veg 5 7080 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Erklæring

Hjemmelshaver til g.nr. 198 br.nr. 37 gir hjemmelshaver til g.nr. 198 br.nr. 203 rett til vedlikehold av østre husvegg fra sin eiendom.

Hjemmelshaver til g.nr. 198 br.nr. 106 gir hjemmelshaver av g.nr.198 br.nr.37 vegrett over sin eiendom i en bredde av 5 meter fram til offentlig veg samsvarende med gjeldende regulering. Ang vegvedlikehold henvises til Vegloven § 54.

Hjemmelshaver til
g.nr. 198 br.nr. 37

Øivind Ligård

Hjemmelshaver til
g.nr.198 br.nr. 106

Trondheim kommune
v/ Uttbyggingssjef
Bjørn Ekle

Trondheim eiendom
Tone Valmot

TINGLYST
15 DES. 2000
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 22721

Doknr: 22721 Tinglyst: 15.12.2000 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EiendomsMegler 1 NÆRING

Tomteområde Heimdal sentrum / Trondheim Kommune – Maja Eiendom AS - JEA

Returneres til:
Underorg.nr. 936 159 419
Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054 Sluppen
7434 Trondheim

Formidl.nr:
Oppdragsnr.: 48080192

Kjøpekontrakt tomt

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 MIDT-NORGE AS
13/10/14
Vi bekrefter at nærværende
kjøpekontrakt er identisk med originalen
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

KJØPEKONTRAKT

Det er i dag inngått følgende kjøpekontrakt mellom:

TRONDHEIM KOMMUNE EIERSKAPSENHETEN

HERETTER KALT "SELGER"

Org. nr: 942 110 464
Adresse: Erling Skakkes gate 14
Poststed: 7013 TRONDHEIM

Doknr: 920526 Tinglyst: 24.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OG

MAJA EIENDOM AS

HERETTER KALT "KJØPER"

Org. nr: 895 676 772
Adresse: Jarleveien 4
Poststed: 7041 TRONDHEIM

TOMTEOMRÅDE HEIMDAL

GNR. 198 OG BNR 106, BNR. 5 OG BNR. 37

I TRONDHEIM KOMMUNE

PARTENE ER ENIGE OM AT EIENDOMMEN SKAL OVERDRAS TIL KJØPER PÅ VILKÅR SOM FREMKOMMER NEDENFOR I DENNE KONTRAKT.

1. Salgsgjenstand

Selger er eier av eiendommen Tomteområde Heimdal, 7080 HEIMDAL og overdrar herved følgende eiendom til Kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger:

- gnr. 198, bnr. 106 i Trondheim kommune.
- gnr. 198, bnr. 5 i Trondheim kommune.
- gnr. 198, bnr. 37 i Trondheim kommune.

Eiendommen selges som forevist, jfr. opplysninger og vilkår i salgsprospekt m/vedlegg, datert 21.09.2010 (bilag 3). Prospektet er en del av kontrakten hvor bla. vilkår og opplysninger om eiendommene fremkommer.

2. Kjøpesummen og omkostninger

2.1. Kjøpesummen

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 9.500.000,- ("Kjøpesummen").

Kjøpesummen betales innen Overtakelse, jf. punkt 6

2.2. Omkostninger/dokumentavgift

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysingsgebyr for skjøtet. Disse omkostninger skal betales uoppfordret sammen med Kjøpesummen.

Omkostninger:

Dokumentavgift skjøte (for tiden 2,5%):	kr.	237 500,-
Tinglysingsgebyr skjøte:	kr.	1 548,-
Attestasjonsgebyr:	kr.	200,-
Tinglysingsgebyr 1 stk. pantobligasjon:	kr.	1 935,-
Til sammen:	kr.	241 183,-

Dersom det skal tinglyses flere pantedokument i forbindelse med lån til Kjøperen enn det som fremkommer ovenfor, påløper det ytterligere omkostninger til tinglysingsgebyr og attestasjonsgebyr på til sammen kr. 2.135,-.
Det tas forbehold om at det kan skje endringer i offentlige avgifter og gebyrer i tidsrommet mellom signering av kontrakten og hjemmelsovergangen.

3. Oppgjør

Oppgjøret mellom partene foretas av megleren. Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til EiendomsMegler 1 på meglers klientkonto nr. 4202.31.14458 i SpareBank 1 SMN. Innbetaling til klientkonto anses skjedd den dato kontoen godskrives. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Oppgjør skjer i to delinnbetalinger og fordeler seg på følgende måte:
Første innbetaling stor kr. 5 000 000,- skjer 14 dager etter politisk godkjennelse av salget.

Andre delinnbetaling på kr. 4 500 000,- samt overskjøting, skjer etter at reguleringsplan er ferdig stadfestet og fradeling er skjedd.

Kjøper skal få etablert nødvendig pantesikkerhet i eiendommen før overskjøting finner sted.

Dersom hele eller deler av kjøpesummen inkl. omkostninger ikke er innbetalt i rett tid, kan selger kreve forsinkelsesrente fra kjøper, regnet av hele kjøpesummen jfr. forsinkelseslovens bestemmelser. Den samme renteberegningen skjer såfremt tilhørende pantedokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen oppgjørsdato. Denne bestemmelse gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 6.

Megler får fullmakt fra Kjøper til å heve innvilget lån som han eventuelt opptar i forbindelse med kjøpet.

Dersom Selger pr. overtakelsesdato ikke kan stille eiendommen til Kjøpers disposisjon, og Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, aksepterer Selger å dekke rentetapet tilsvarende forsinkelseslovens bestemmelser fra oppgjørsdato til overtakelse finner sted.

Normal ekspedisjonstid for megler utgjør ca. 10-14 virkedager fra innbetaling er mottatt fra kjøper til oppgjøret foretas til Selger eller nyttes til innfrielse av Selgers lån. Dog kan oppgjør ikke gjennomføres før skjøtet er tinglyst. Ekspedisjonstiden forutsetter at Kjøper sørger for at kjøpesum og omkostninger er innkommet på klientkonto pr. oppgjørsdato, og at dokumentene med vedlegg som skal tinglyses foreligger hos megler samme dato. Kjøper er ansvarlig for at alle nødvendige dokumenter er megler i hende innen overtakelse.

Partene har akseptert at megler kan utbetale første delutbetaling til selger under forutsetning av at alle dokumenter er singnert.

Partene skal selv sette opp pro & contra oppgjør (avregning av løpende utgifter/inntekter) mellom partene per overtakelsesdato.

4. Heftelser

Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as for eiendommen à jour 25.01.2012 har gjort seg kjent med denne.

Selger garanterer at eiendommen vil bli levert fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke overtas av Kjøper, skal slettes for Selgers regning.

Selger garanterer videre at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger utover det som utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt. Videre garanterer Selger at alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtakelsen er betalt/vil bli betalt.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av utskrift fra Norsk Eiendomsinformasjon as og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.
Selger forplikter seg til å holde eiendommen fullverdiforsikret fram til og med overtakelsen.

5. Hjemmelsoverføring

Selger utsteder skjøte til Kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing skjer når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkl. omkostningene. (Se bestemmelser over vedrørende innbetalinger og overskjøting.)

Senest ved kontraktens underskrift utsteder Selger en sikringsobligasjon til megler. Obligasjonen skal også inneholde en urådighetserklæring.

Megleren skal vederlagsfritt kvittere obligasjonen til avlysning og besørge denne slettet når skjøtet er tinglyst, oppgjør mellom partene er foretatt og selgers heftelser er slettet i grunnboken.

All tinglysing av dokumenter i forbindelse med handelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres megler i undertegnet stand.

6. Overtakelse jf. 01.10.14

Risikoen går over på Kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Selger ikke svarer for.

Eiendommen overtas av Kjøperen 14 dager etter at avtalen/ kjøpekontrakten er endelig politisk godkjent, med alle rettigheter og forpliktelser slik de har tilhørt Selger.

Kjøperen har fra overtakelsen ansvar for eiendommens utgifter og mottar evt. leieinntekter fra samme tidspunkt.

Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4).

Med Eiendommen følger:

a) Gjenstander som er på Eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre Eiendommen.

c) Varige innredninger som er særskilt tilpasset, slik som data- og telefonkabling, alarmanlegg, fyringsanlegg m.v.

7. Selgers mangelsansvar

Eiendommen overtas i den stand som den/det var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangelsvurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7 og kjøpsloven § 19 litra b).
- Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8 og kjøpsloven § 19 litra a).

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med.

Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer (utvendige og innvendige) skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangelskrav.

Selger er ikke forpliktet til å foreta noen form for rydding ved overlevering av Eiendommen.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

8. Selgers garantier

Selger garanterer at følgende vil gjelde Eiendommen per Overtakelse:

a) At Selger er eier og hjemmelshaver til Eiendommen,

b) At Eiendommens heftelsesbilde vil være som angitt i punkt 4 i denne kontrakt og som angitt i bilag 3, dette dog slik at heftelser merket "x" i bilag 3, skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

c) At det ikke vil eksistere pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, og at Selger umiddelbart vil underrette Kjøper og Megler dersom utleggsforretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet finner sted.

d) At Selger ikke er kjent med at det foreligger skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen som ikke er utført, betalt eller lignende og som det ikke er opplyst Kjøper om.

e) At Selger ikke er kjent med krav eller rettigheter som begrenser Eiendommens bruk eller utnyttelse, utover det som fremgår av gjeldende reguleringsplan med reguleringsvedtekter for Eiendommen og Eiendommens grunnboksblad.

9. Begrensninger i mangels- og garantiansvaret

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav overfor Selger, herunder garantikrav etter punkt 8 ovenfor, tilknyttet forhold Kjøper ble kjent med eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt.

Kjøper taper retten til å gjøre avtalebrudd (herunder garantibrudd etter punkt 8) gjeldende dersom Kjøper ikke innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget avtalebruddet, gir Selger melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i. Eventuell reklamasjon eller andre former for krav overfor Selger kan av Kjøper uansett senest finne sted 1 år etter Overtakelse.

Selger kan av Kjøper ikke gjøres erstatningsansvarlig for indirekte tap (jf. prinsippene i avhendingsloven § 7-1 (2)). Partene er også enige i følgende presisering: Dersom det foreligger brudd på garantier i punkt 8 ovenfor, så skal eventuell konsekvens i form av tapte leieinntekter (herunder bortfalt rett til dekning av felleskostnader) under de leiekontrakter som er vedlagt som bilag 4, anses som direkte tap.

Reguleringen i dette punkt 9 medfører ingen begrensning i Kjøpers hevingsrett etter den alminnelige bakgrunnsretten.

11. Offentligrettslig regulering tilknyttet ervervet

Kjøper har risikoen tilknyttet alle eventuelle offentligrettslige krav tilknyttet gjennomføring av transaksjonen, herunder eventuelle konsesjonskrav.

Partene forplikter seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med ervervet av eiendommen.

12. Meddelelser

Enhver meddelelse i forbindelse med denne kontrakt skal foretas per rekommandert brev, telefaks eller e-post til følgende adresser:

For Selger:
Trondheim kommune v/ Eierskapsenheten
Erling Skakkes gate 14, 7013 TRONDHEIM
Mail: ole-ivar.folstad@trondheim.kommune.no

For Kjøper:
Maja Eiendom AS
Jarleveien 4, 7041 TRONDHEIM
Mail: janerik@majateknobygg.no

13. Forbehold

Selger har ved underskrift på denne kontrakt tatt forbehold om kommunal og politisk godkjennelse av transaksjonen, herunder vilkårene og denne kontrakten. Dersom Selger ikke meddeler Kjøper at han har oppnådd slik godkjennelse innen 14 dager etter politisk behandling, skal begge parter anses ubundet av kontrakten. Ingen av partene kan i så fall rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part.

14. Lovvalg og tvisteløsning

Alle forhold tilknyttet denne kontrakt reguleres av norsk rett.

Tvister skal søkes løst i minnelighet. Oppnås ikke enighet, bringes tvisten inn for de ordinære domstoler. Eiendommens verneting vedtas i alle tvister som gjelder denne avtale.

15. Spesielle bestemmelser Tinglyses

Kjøper overtar boligen som står oppført i Hans Michelsens vei 1 ved overtakelse med de kostnader og inntekter som følger derav.

Iht. salgsprospektet forplikter Kjøper seg til å vederlagsfritt stille 50 parkeringsplasser, inkl. fem HC-plasser, til kommunens disposisjon i et første byggetrinn i øverste p-kjellerplan. Trondheim kommune forbeholder seg retten til å benytte eksisterende p-plasser på området frem til byggestart. Ved utbygging av området må utbygger legge til rette for de 50 parkeringsplassene i området frem til p-kjeller er etablert. For at fremtidig lokalisering og etableringstidspunkt av nevnte parkeringsplasser skal optimaliseres, er partene enige om at dette skal avtales nærmere med bakgrunn i ny reguleringsplan for området.

Offentlige veier og grøntarealer innenfor eiendommen skal fradeles, opparbeides og overføres vederlagsfritt til Trondheim kommune. Erklæring vedrørende dette skal tinglyses på de aktuelle bruksnummer.

Kjøper kan velge og heve avtalen dersom omfanget av offentlig veier og grøntareal blir større enn det som fremgår av mulighetsstudien.

Se for øvrig prospekt for mer informasjon og ytterligere forutsetninger og vilkår for handelen.

16. Bilag

Vedlagt følger:

1. Firmaattest – Selger
2. Firmaattest – Kjøper
3. Grunnboksutskrifter
4. Målebrev
5. Prospekt med vedleggsdel

17. Underskrift

Denne kontrakt er i dag underskrevet i 4 – fire – eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og 2 til EiendomsMegler1 Midt-Norge AS.

Sted/dato: Trondheim 5/11-2013

Trondheim kommune
for Selger
v/RAGNHILD BØRNER

Sted/dato: Trondheim 9/9-13

Maja Eiendom AS
for Kjøper
v/STEIN ERIKSEN

EiendomsMegler 1



Rekommandert
Ref. 48080192/JIK
Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Ref. Statens Kartverk:	**Vår ref.:**	**Trondheim,**
7111	48080192/JIK	02.10.2014

Tomteområde Heimdal, gnr. 198, bnr. 106, bnr. 37 og bnr. 5 i Trondheim kommune
Selger: Trondheim kommune
Kjøper: Maja Eiendom AS

Viser til innsendt skjøte m/egenerklæring om konsesjonsfrihet, pantedokument til SpareBank 1 SMN samt kjøpekontrakt hvor punkt 15-Spesielle bestemmelser skal tinglyses i ovennevnte eiendom.

I tillegg vises det til returbrev fra dere datert 16.10.2014, og vi har følgende kommentarer til dette:

1) Offentlige veier og grøntarealer er hensyntatt og verdien av dette er ikke inkludert i kjøpesummen.
2) Vedlagt oversendes salgsprospekt for eiendommen. Vedleggsdelen medfølger ikke. Ta kontakt dersom det evt. er aktuelt med ytterligere informasjon.

Vedlagt oversendes forsendelsen på nytt for tinglysning i gnr. 198, bnr. 106, 37 og 5.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS samtykker til tinglysing av ovennevnte dokumenter.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1

Elisabeth K. Brønner
Eiendomsmegler MNEF
Fag-/Oppgjørsansvarlig næringseiendom
Direkte telefon: 73890645
e-post: elisabeth.bronner@em1mn.no

Vedlegg

Etter tinglysing bes dokumentene returnert:

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 54 – FOL. 287A-287B NR. 74

AVSKRIFT AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 4. APRIL 1930 TINGLYST 11. APRIL 1930

(Fol. 287a) «74. Skylddelings=
forretning. År 1930 den 4de April avholdt undertegnede o.s.v. (kfr skjema 43 heri) gården Heimdal g.-nr. 46 br. nr. 5 av skyld mark 0,55 i Leinstrand herred tilhørende Lars (?) (står slik; min merknad) Kattem i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til kjøpmann O. Alfarnes. Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har alle avlagt ed som skjønnsmenn. Ved forretningen møtte: For sælger møtte Lars B. Kattem O. Alfarnes som kjøper møtte. Tilstødende naboer fandtes ikke nødvendig at tilkalle. Mennene valgte til formann Haldor Saltnes. Over den del o.s.v. grensebeskrivelse: Parsellen er udlagt av vestre del av eiendommen og støder sammen med Nils Hjulstad eiendom Skogstad g. nr. 46 br. nr. 6, grænselinjen mot ovennevnte utgjør 25,7. Hele grænselinjen mot nord støder til eiendommen Nygård g. nr. 45 br. nr. 15. Grænselinjen er 39 m. Mot øst og syd støder eiendommen mot hovedbruket med henholdsvis længder av 39 m. og 25,7. Parsellen som har et areal av omtrent 1002 [] m. er tilstrekkelig avmærket med nedsatt stener i grænsepunkterne. Ifølge kjøpekontrakt over parsellen og ifølge enighet imellem selger og kjøper, skal selger skaffe veirett over sin eiendom. Endvidere skal selger gjøre istand veien, men senere viler vedligeholdet på kjøper. Kjøper har rett til vei over losje Heimdølens grund g. nr. 46 br. nr. 16 samt g. nr. 45 br. nr. 142, men må delta i (fol. 287b) vedligeholdet av veien. Ifølge kjøpekontrakt pungt 3 og 4 gjelder følgende: Kjøperen har adkomstvei til parsellen efter veien som fører til godtemplarlokale. Den videre adkomstvei skal planeres og istandsettes i full farbar stand av selger. Planeringen av veien foregår innen te (datoen ikke nevnt; min merknad) juli d. a. Derimot skal det fremtidige vedligehold helt fra hovedveien påvile kjøperen, den første del i fellesskap med godtemplarlokale. Dog som under pungt 4 bestemt. Selgeren forbeholder sig rett til å benytte kjøperens adkomstvei, likesom eventuelle andre, som selgeren måtte komme til å selge jord eller hustomter til skal ha rett til å benytte veien mot å delta i veivedligeholdet i forholdsvis andel. Kjøperen deltar i kloakkledningen som er planlagt lagt til godtemplarlokale med ¼ av dens utgift som påviler selgeren. Denne andel beregnes til det pungt bak Velvangs tidligere eiendom, hvor kloakkgrøften bøier av mot veien. Kjøperen er forpliktet til å innhegne parsellen. (Spm. 1) Nei (Spm. 2) Nei (Spm. 3) Nei. (Spm. 4) Nei. (Spm. 5 ubesvart) (Spm. 6) Byggetomt. (Spm. 7) Nei. Det bevidnes: a) At o.s.v. stiftet. b) At hvert bruk o.s.v. tillater. Skylden for den fraskilte del blev bestemt til 0,02. Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,53. Den fraskilte del er gitt bruksnavn Nøisomhet. Bestemmelser o.s.v. tinglysning: Omkostningene ved skylddelingen av parsellen og tilhjemling m. v. bæres i sin helhet av kjøperen. Partene blev o.s.v. bestemt, at formannen besørger tinglysningen skal o.s.v. tinglysning. Haldor Saltnes. R. Ofstad. Alb. Vold. Antatt til tinglysning 8. april 1930».
https://media.digitalarkivet.no/view/19943/288

Min merknad: Som du ser henvises det til skjema 43 (4 sider), der det er nevnt «o.s.v.» i den ovennevnte teksten. Opplysningene fra dette må derfor flettes inn på de aktuelle stedene.
https://media.digitalarkivet.no/view/19943/495

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 56 – SIDE 269-272 NR. 61

UTDRAG AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 1. JULI 1930 TINGLYST 1. AUGUST 1930

(Side 269) «Nº. 61 Skylddelingsforretning
År 1930 den 1ste juli avholdt det i lov om Smaabruk- og Boliglaan m. v. av 23. juli 1915 omhandlede arbeidsutvalg skylddelingsforretning over gården Heimdal g.nr. 46 b.nr. 5 av skyld mark 0.53 i Leinstrand herred, tilhørende Lars Kattem i anledning av at der er solgt en parsell av gården til Hans Benberg.
Av mennene har samtlige avlagt ed som skjønnsmenn.
Ved forretningen møtte[1]): sælgeren og kjøper, samt den tilstøtende nabo Nils Hjulstad.
Som formand i arbeidsutvalget fungerte O. A. Søbstad.
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse[1]):
Den fradelte parcel har form av en uligesidet firkant. Med utgangspunkt fra en nedsat større sten i det østre hjørne av parcellen, gaår grænselinjen i sydlig retning langs hovedveien Nidaros-Oslo i en længde av 31.0 meter, går herfra i vestlig retning i en længde av 37.0 meter, svinger herfra i omtr. ret vinkel i nordlig retning i en længde av 30.3 meter, hvor den støter mott grænselinjen til Nils Hjulstads eiendom Heimdal, går herfra i omtr. ret vinkel i østlig retning langs sidstnævntes (side 270) eiendoms grænselinje i en længde av 37.0 meter til utgangspunktet.
Alle græselinjer (står slik; min merknad) er rette og de to mitterste beskrevne støter mott den gjenværende del av hovedbruket. I alle hjørner er nedsat stene og pæler.
Innhegningen av parcellen er hovedbruket uvedkommende. Sælgeren forbeholder sig frit bruksret over den til parcellen planlagte 4 – fire – meter bred gardsvei (veigrøftene iberegnet) som går fra hovedveien langs grænselinjen mott Nils Hjulstads eiendom og frem til den gjenværende del av hovedbruket. – Oparbeidelsen og vedligeholdet av nævnte vei, skal bekostes av kjøper og sælger med hver sin halvdel. …».
https://media.digitalarkivet.no/view/19944/137

Min merknad: Her har jeg kun skrevet av innledningen. Noen ord og setninger er trykt, men jeg måtte også ta med disse for å få sammenheng i innholdet. De få opplysningene etter dette er såpass få og tydelige, at jeg har droppet disse i denne omgang.

PANTEBOK FOR STRINDA OG SELBU SORENSKRIVERI, NR. 60 – SIDE 235-238 NR. 123

UTDRAG AV SKYLDDELINGSFORRETNING AVHOLDT 3. OKTOBER 1931 TINGLYST 9. OKTOBER 1931

(Side 235) «Nr. 123.

Skylddelingsforretning.

År 1931 den 3die oktob. avholdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Heimdal g.-nr. 46 br.nr. 5 av skyld mark 0.49: Leinstrand herred tilhørende Lars B. Kattem i anledning av, at det er solgt en parsell av gården til Leinstrand sparebank.

Mennsopnevnelsen vedlegges. Av mennene har følgende avlagt ed som skjønnsmenn. Alle.

Ved forretningen møtte:[1]) Selgeren, Lars B. Kattem. Kjøperen, Leinstrand sparebank ved dens formann John Romulsli. Tilstødende nabo Erik L. Oust var varslet men mødte ikke, opmøte for denne heller ikke nødvendig.

Mennene valgte til formann Gardbruker Ivar Hegstad.

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse:[2])

Parsellen ligger i den sydøstlige del av eiendommen. Nordøstlige hjørne er ved hovedveien 5 m søndenfor Hans Benbergs eiendom. Fra dette punkt går grendselinjen langsmed hovedveien i sydøstlig retning i en lengde av 69. m. Fra sydøstlige hjørne bøier grendselinjen i stump vinkel i vestlig retning 9. m. Fra dette punkt bøier grendselinjen i spiss vinkel i nordlig retning 18½ m. På denne strekning grendser parsellen mot Erik Ousts eiendom gn. 46 brno. 7 og 9.

(Side 236) Grendeslinjen bøier så i nordvestlig retning i omtrent rett vinkel langsmed Erik Ousts eiendom frem til øverste myrgrøft, som da blir parsellens nordvestlige hjørne. Denne linjes lengde er 64 m. Fra dette punkt følger grenselinjen myrgrøftens nederste kant og går i nordøstlig retning i omtrent rett vinkel fra fårige beskrevne linje. Denne grendselinje er 59 m. Fra dette punkt bøier linjen i omtrent rett vinkel mot sydøst til det først beskrevne punkt ved hovedveien. Denne linjes lengde er 74½ m. Savel selger som kjøper har erklært sig enig i ovenstående grendsebeskrivelse. I alle parsellens beskrevne hjørner er nedsatt merkesstener. Parsellens samlede areal utgjør 4472 m^2.

Parsellens eier har rett til vei på en jordstrimmel som av selgeren er tilbakeholdt på parsellens nordøstre side. Om nevnte vei brukes av flere, er parsellens eier ikke forpliktet til å delta i vedligeholdet lenger stykke end veien brukes.

Videre har parsellens eier rett til å legge en vandledning over selgerens eiendom ovenfor Hans Benbergs eiendom under forutsetning av at ledningen blir lagt i umiddelbar nærhet av den vandledning som nu gå bort til Erik Ousts eiendom.

Hovedbruket har rett til å legge en kloakk over parsellen, dog må denne legges førend parsellen takes i bruk som byggetomt og senest innen 1te juli 1932. Gjerdeplikten mot Erik Oust eiendom samt mot hovedbruket påviler parsellens eier. ...».

https://media.digitalarkivet.no/view/19948/119

Min merknad: Her har jeg kun skrevet av innledningen. Noen ord og setninger er trykt, men jeg måtte også ta med disse for å få sammenheng i innholdet. De få opplysningene etter dette er såpass få og tydelige, at jeg har droppet disse i denne omgang.

K o n t r a k t .

Mellem Heimdal byggesamlag eier av Heimdal g.nr. 46 br. nr. 12, og Ingeberg Kroppan og Arne Gustav Kroppan eiere av Fredriksminde g.nr. 47,br.nr.5,6 og 7 paa den ene side og Mars Mattem eier av Heimdal g.nr.46,br.nr.8, Hilda Hjulstad eier av Heimdal g.nr.46,br.nr.13 og Hans Henberg eier av Myrhytta g.nr.46 br.nr. 16 i Heimstrand paa den anden side er d.d.oprettet følgende kontrakt.

Heimdal byggesamlag og Ingeberg og Arne Gustav Kroppan for sine overnevnte eiendomme gis ret til at legge en 9" kloakledning fra byggesamlagets eiendom g.nr.46,br.nr.12,over Hilda Hjulstads eiendom g.nr.46,br.nr.13,videre over Hans Henbergs eiendom g.nr.46,br.nr.16 og Mars Mattems eiendom g.nr.46,br. 8 til Frk Gusts eiendom Granne g.nr.46,br.nr.7 paa hvilken eiendom kloakken munder ut.

For legningen er vi enige om følgende vilkaar.

Hilda Hjulstads eiendom leveres gratis og til denne har Hjulstad for sin eiendom ret til at sette ind en drenledning.

Til samme gratis har Ingeberg Hans Henberg for sin eiendom ret til at sette ind en 4" kloakledning.

Mars Mattems eiendom leveres gratis og til denne har Mattem for sin eiendom ret til at sette ind en 4" kloakledning. Videre har Mattem ret til at sette ind i nævnte kloakk ved merket mellem hans eiendom og Granne en 4" kloakledning.

Uden erstatning for grundavståelsen til kloakledningen samt de anførte rettigheter til avløp av kloak- og drensvand,saal de overnevnte grundeiere Hjulstad,Henberg og Mattem samt eiendomsberettigende eiere av vedkommende eiendommes løse ut.

Bestemmelserne ved kloakens reparasjon og mulige forlen-

Dagbok nr. 1826 43.

Skyldelingsforretning.

Finansdepartementets formular.

? 1. JUL

Skylddelingsforretning

Tors dag den 8. juli 1943 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Heimdal g.nr. 46 br.nr. 5 av skyld mark 0,31 i Leinstrand herred. Forretningen er forlangt av Lars b. Kattem, Heimdal for en parsell solgt til Leinstrand Sanitetsforening som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

O. Winge, Sivert Lauglo og Anders Kattem

Ved forretningen møtte:[3]) Alle interesserte parter.
For Leinstrand Sanitetsforening møtte Eivind Stav, Heimdal ifl. fullmakt.

Mennene valgte til formann Olav Winge

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende *grensebeskrivelse*[4])

Fra eiendommen Gjersems g.nr.46.b.nr.19 nordvestlige hjørne følger grensen utlagt i vestlig retning 80 m. Derfra i rett vinkel mot syd 74,4 m. Videre i retning øst grensen mot E. Øust g.nr.46.b.nr.7 og9 77,8 m til eiendommen Gjersems g.nr.46. b.nr.19 sydvestlige hjørne, følger så denne eiendoms grense retning nord til utgangspunktet. Arealet utgjør 5,09 da. Alle hjørner er merket med nedsatte stene.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer *ikke* møter, må det i forretningen oplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

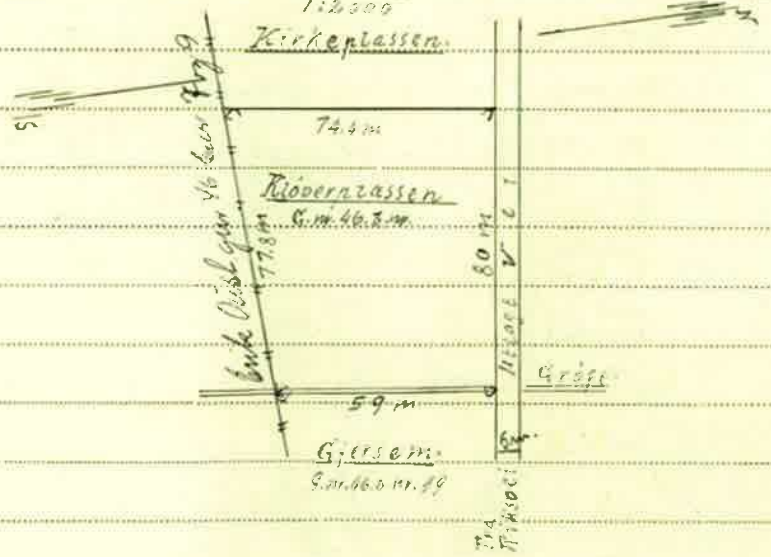
[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parsellen får adgang til vei som er utlagt av selgeren fra riksveien langs Gjersems og denne parsells nordgrense . Parsellen har plikt til å forlenge sin kloakledning over den nevnte vei hvor der legges en samlerkom i nærheten av hovedbrukets sydøstre hjørne . Til denne samlerkom har hovedbruket rett til vann og kloakledninger for sine gjenværende tomter . Disse må delta i det framtidige vedlikehold. Gjerdeplikten for parsellen er hovedbruket uvedkommende . Skisse nedenfor .

For Kirkeland samvirkeforening

Lars B. Kattem. Eyvind Stø

Skisse
1:2500



1. Omfatter den eiendom, som deles jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? –

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? –

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt felleskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til mark 0,07

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør mark 0,24

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Kløverplassen

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Påhviler kjøperen

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Olav Winge skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Winge Sivert Lauglo Anders Kattem

Antatt til tinglysing ..... 19....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. 46 br.nr. 23

21. juli

Dagbok nr. 1827 1943.

Sunnds og Selbu [illegible]

Skylddelingsforretning

Finansdepartementets formular.

Skylddelingsforretning

Tors dag den 8. juli 1943 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården Heimdal

g.nr. 46 br.nr. 5 av skyld mark ~~0,33~~ 0,24 i Leinstrand herred. Forretningen er forlangt av Lars B. Kattem, Heimdal, for salg av en parsell til Heimdal Kappelforening.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt[1])
Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Olav Winge, Sivert Lauglo og Anders Kattem

Ved forretningen møtte:[3]) Alle interesserte parter.

For Heimdal Kappelforening møtte Eivind Stav, Heimdal, ifl. fullmakt.

Mennene valgte til formann Olav Winge

Over de[n] del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende *grensebeskrivelse*[4])

Fra eiendommen Kløverplassen G.nr.45,br. nordvester hjørne følger grensen langs utlagt vei retning vest 69,9 m til grensen mot eiendommen Skogstad G.nr.46,b.nr. . Derfra langs denne eiendoms grense retning syd 92,1 m til grensen mot eiendommen Erik Oust G.nr.46,br.7 og 9. Videre mot øst 36,9 m til Kløverplassens sydvestre hjørne og så langs denne eiendoms grense retning nord 74,4 m til utgangs -

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[2]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 16 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

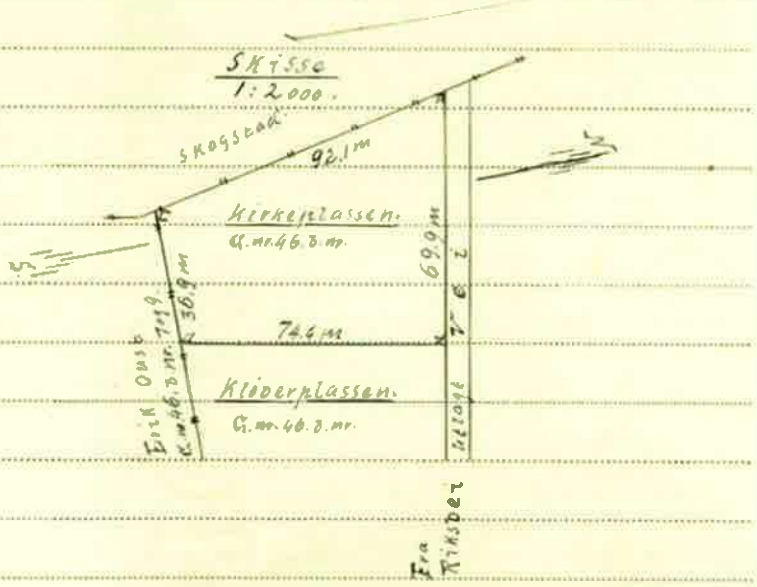
[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer *ikke* møter, må det i forretningen oplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot nabociendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene efter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

punktet . Areal 4,189 da. Hjørnene er merket med stene . Parsellen får adgang til vei som er utlagt av selgeren fra riksveien langs Gjersems , Kløverplassens og denne parsells nordgrense . Gjerdeplikten er hovedbruket uvedkommende . Skisse nedenfor .

For Hjemdal Kapellforening

Lars B. Kattem Eg. underskr.



1. Omfatter den eiendom, som deles jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? -

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? -

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? ~~Nei~~

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmarken

.....

.....

kan benyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del blev bestemt til mark 0,05

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,19

Den fraskilte del er gitt bruksnavn[2]) Kirkeplassen

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Bæres av kjøperen

.....

.....

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i nog tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke oplyses eller fra noen av partene påståes å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Olav Winge skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Winge, Sivert Lægda, Sindre Hattun

Antatt til tinglysing ..... 19....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått gr.nr. 46 br.nr. 24.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Anne Ekrens veg 5, 7080 Heimdal
Gnr. 198, Bnr. 5, Snr. 11, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260096

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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