PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

HEGGDALSRINGEN 55

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.
164251184

Selger 1 navn
Jens Grasbakken-Løkken

Gateadresse
Heggdalsringen 55

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7049

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Jens Grasbakken-Løkken

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: Innbo Pluss

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

Beskrivelse: Bytte av ødelagte/sprukne fliser etter innflyttelse i leilighet.

Document reference: 164251184

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte/reparasjon av sprukne/ødelagte fliser og fuger på badet etter innflytting i leiligheten
Arbeid utført av	Heimdal Bolig AS/Backe AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Meldt inn sak via Heimdal bolig sin portal Apex for reklamasjon.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av flottøren i sisterna. Har enkelte ganger en hyle/skrike lyd ved fylling av vann i sisterna.
Arbeid utført av	K. Lund AS

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

Beskrivelse	Utetthet på fasade ble meldt inn som reklamasjon til Heimdal Bolig og har blitt reparert

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av føler for temperatur i balansert ventilasjon.
Arbeid utført av	Heimdal bolig AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Document reference: 164251184

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

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

Beskrivelse: Det er varslet at felleskostnadene vil øke fra 1. januar 2026 som følge av prisøkning på tjenester sameiet benytter. Beløpets størrelse er ikke fastsatt per dags dato, men økningen kan bli betydelig.

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

Beskrivelse: Det har blitt observert mus og rotter i sameiets uteområdet. Feller er satt ut i regi av sameiets styre for å bekjempe mus og rotter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt observert skjeggkre/sølvkre i sameiets bodområde i Heggalsringen 55. Styret i sameiet har satt ut feller for å overvåke og håndtere situasjonen.

Document reference: 164251184

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: 164251184

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jens GrasbakkenLøkken	24aaa33a5fa14e9b6e0a4 83bdf2626dd903ff3b1	19.11.2025 11:33:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251184

- 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

Heggdalsringen 55

7049 TRONDHEIM

5001/52/224/134/0/0

Rapportdato

04.12.2025

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

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

Befaring utført den 19.11.2025 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.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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.

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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

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: Heggdalsringen 55 , 7049, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/52/224/134/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 4 572.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Jens Grasbakken-Løkken

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leilighet er oppført i en etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og betong som er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

1.etasje			
Primærrom 48 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 52 m^2	**BTA** 56 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

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.

1.etasje			
BRA-i 52 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 22 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 57 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

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har framlagt full dokumentasjon på det elektriske anlegget.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
19.11.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2020

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

3 Vinduer / dører

TG 1

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
Isolert ytterdør. Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. 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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

4 Bad/vaskerom

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jvent fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 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?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

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.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 underdørblad 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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

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

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.

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

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:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

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 et installert på bad/vaskerom.
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

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

Levetid:

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

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?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Selger har framlagt full dokumentasjon på det elektriske anlegget.

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?
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

HEGGDALSRINGEN 55 - 5001/52/224/134/0/0

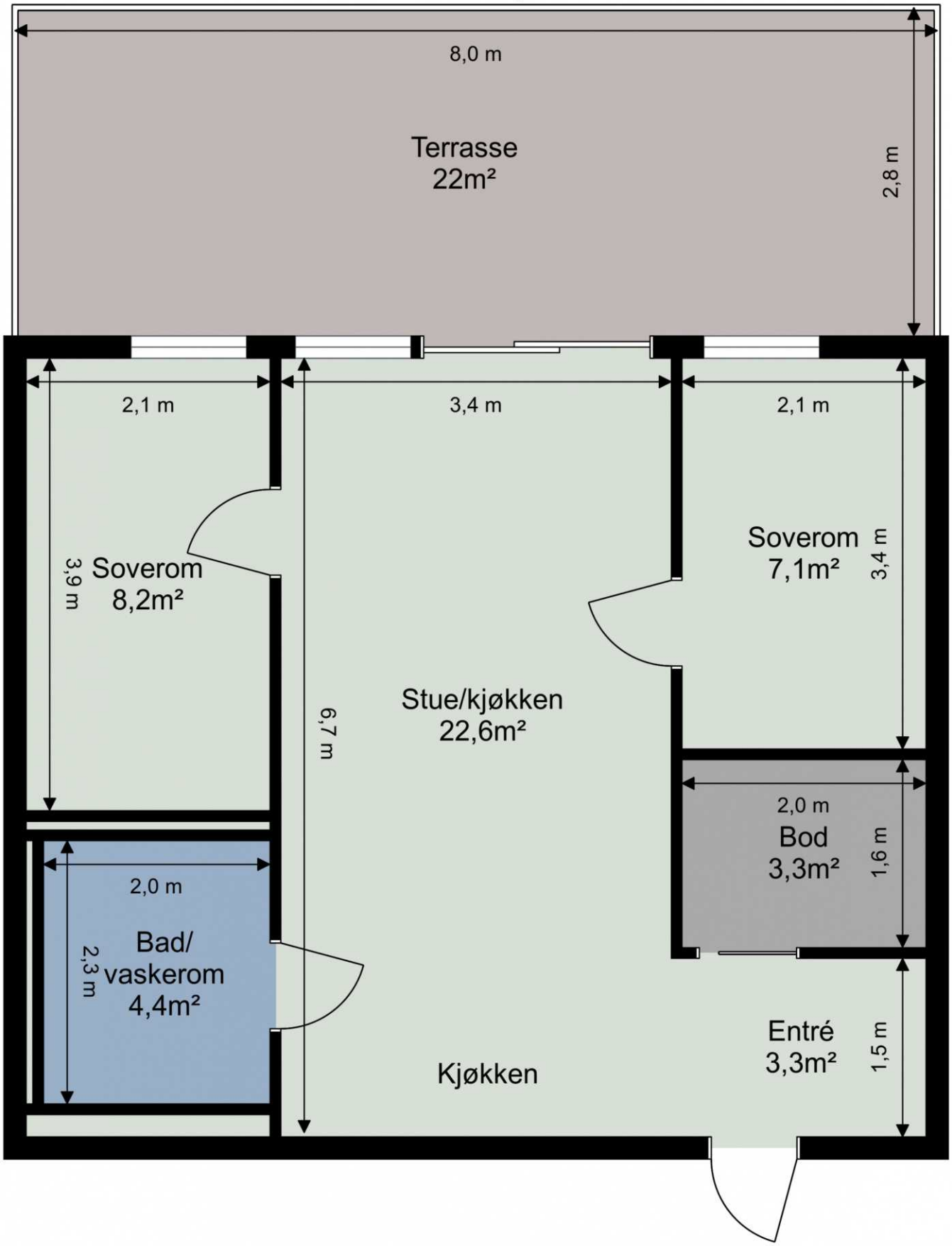
Bilde



Gjetnes takst

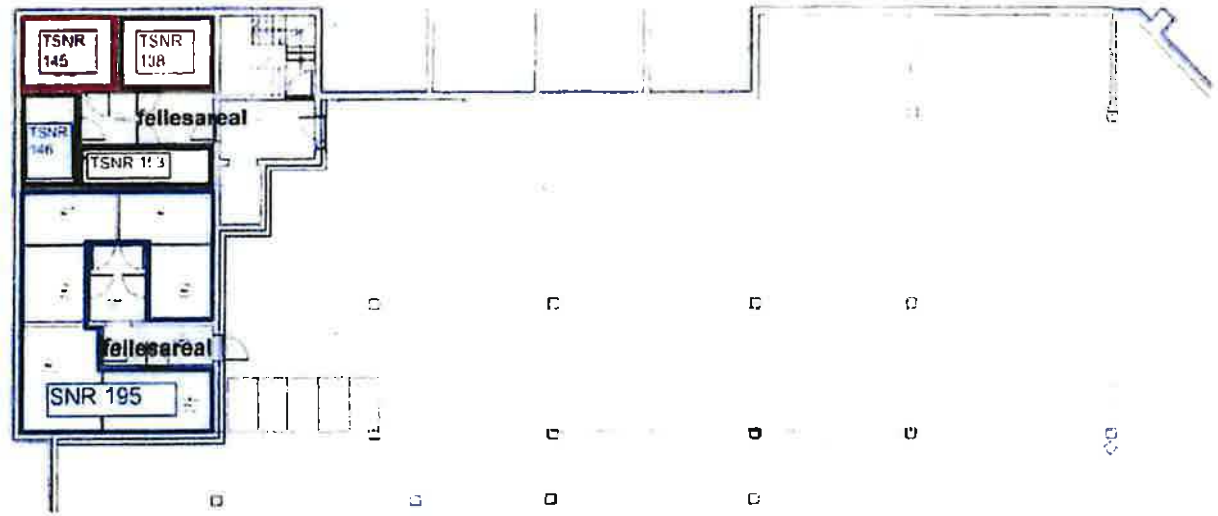
Heggdalsringen 55

1. Etasje

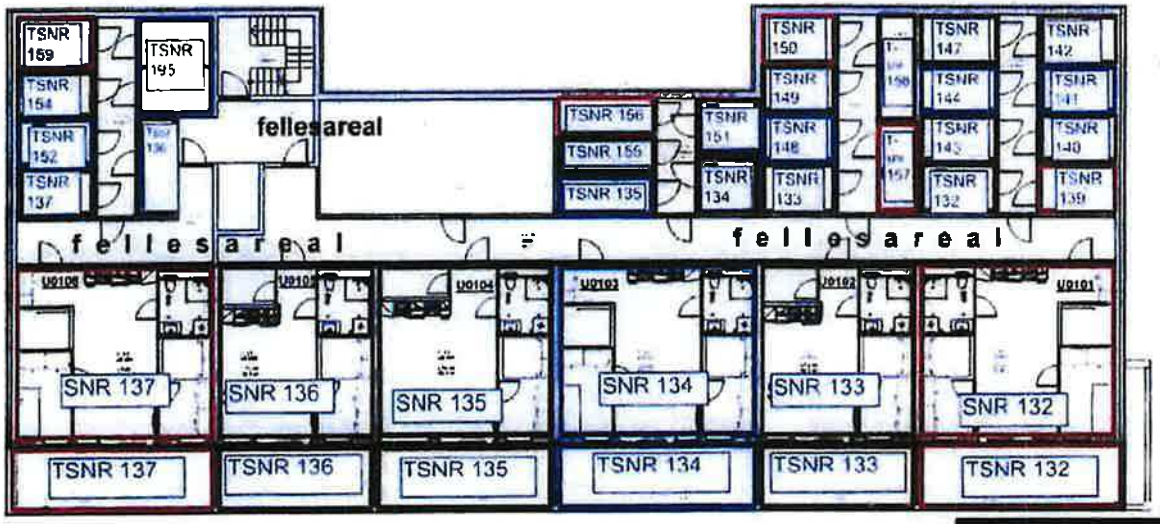


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

HUS C



KJELLER



UNDERETASJE

Tsnr = tilleggsareal seksjon
SNR = seksjonsnummer

Bygningsnr 300657915
Heggdalsringen 55

Reseksjonering

Gnr: 52 **Bnr:** 224 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 202141194

Dato: 03.01.2022

SITUASJONSKART

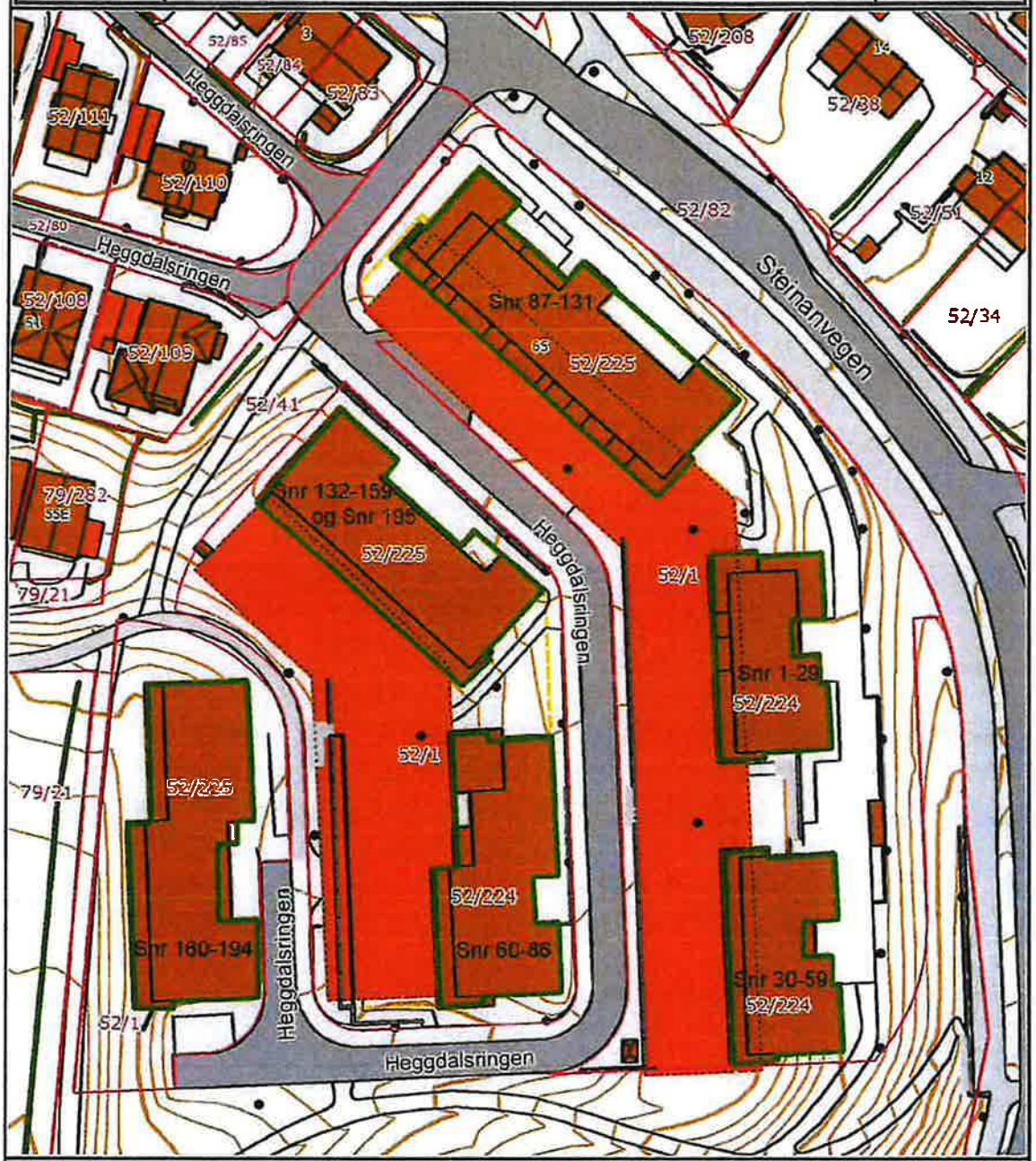
Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

Side 1/10

TRONDHEIM

Dato: 3/1-2022
Reseksjonert/sammenslått eiendom er markert med grønn strek

Målestokk 1:1000

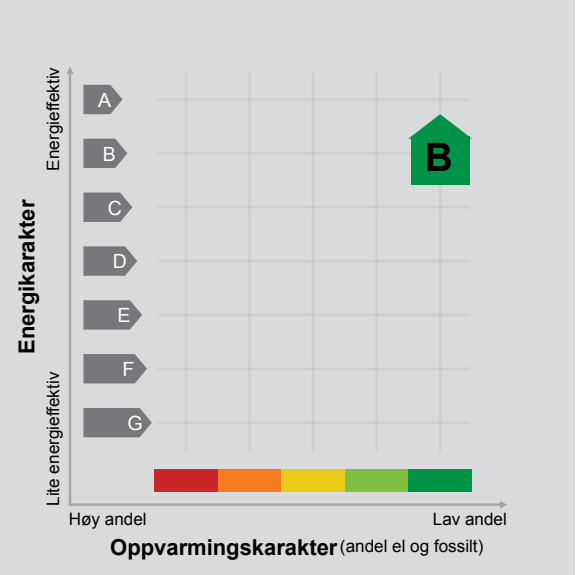


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

KARTVERK STATENS

ENERGIATTEST

Adresse	Heggdalsringen 55
Postnummer	7049
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	52
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	134
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300657915
Bruksenhetsnummer	U0103
Merkenummer	Energiattest-2025-191375
Dato	19.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

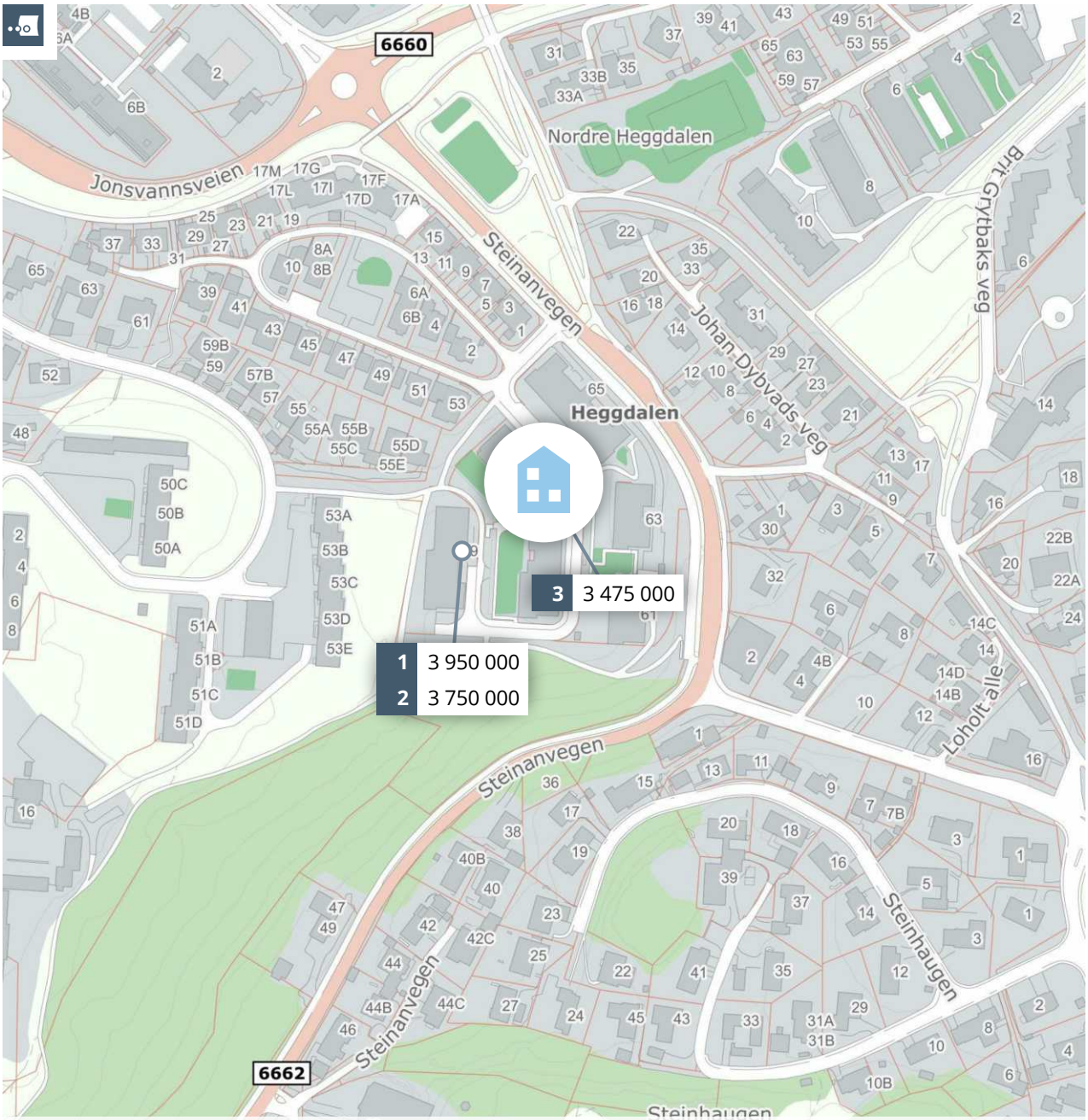
Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Meglers verdivurdering

HEGGDALSRINGEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 04.12.2025

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: Magne Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heggdalsringen 55, 7049 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 52 BNR 224 FNR 0 SNR 134 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Stokkan 30

Verdivurdert til

3 490 000

0	3 490 000	67 115
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 753
Formue	6 907
Soverom	2
Etasje	1

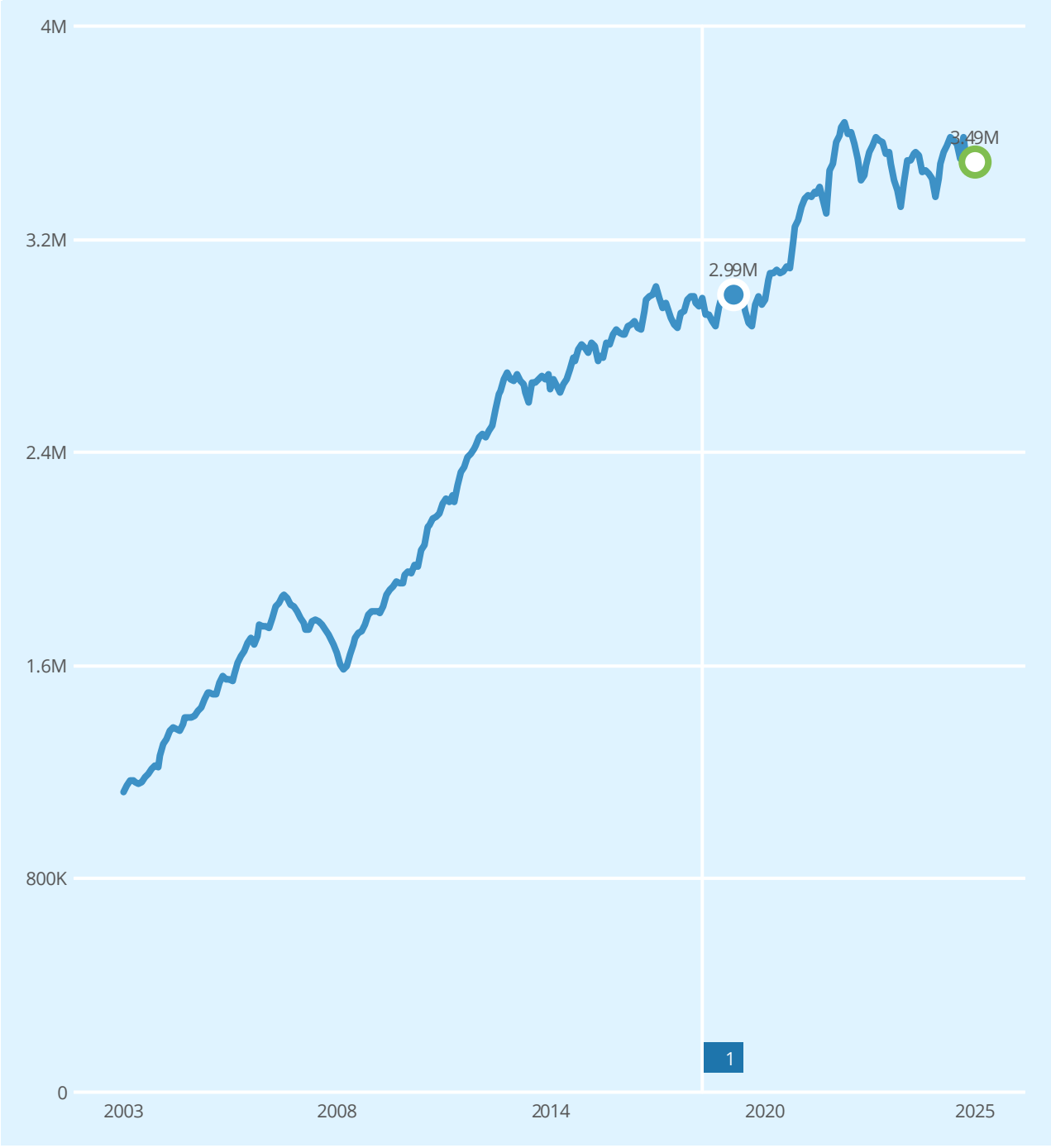
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heggdalsringen 59 52 m² 2019 3. etg 2 sov	29.05.2024	3 990 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**75 962**
2 Heggdalsringen 59 52 m² 2019 4. etg 2 sov	12.07.2024	3 790 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**72 115**
3 Heggdalsringen 55 52 m² 2019 1. etg 2 sov	21.06.2024	3 590 000	**3 475 000**	0	3 475 000	**66 827**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.06.2019		12.06.2019	-	2 990 000	-	2 990 000

Leiligheter til salgs i Stokkan 30 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i Stokkan 30 grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

4.5M
4 459 000 Prisantydning i snitt
4 430 000 Salgspris i snitt
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 421 Stokkan 30 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
67 115 Heggdalsringen 55 Totalpris 3 490 000
53 250 Lerkendal bydel i snitt siste 6 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Perspektiv Steinan		Vår ref.:	1013/134	Fødselsdato eier:	08.05.1999
Heggdalsringen 55		Type:	Sameie frittstående		
7049 TRONDHEIM		Eiere:	Jens Grasbakken-Løkken		
Organisasjonsnr:	822 066 402	Seksjonsnr:	134		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 401

Felleskostnader:	A konto fjernvarme	469
	Serviceavtale fjernvarme, ISTA	56
	Felleskostnad driftsdel	1 034
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie	215
	Parkeringsplass	165
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	430
	Kostnad målingsbasert avregning	32

Kollektiv avtale med Telenor

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.12.2025	Tot. utg. i kr.:	2 474	
Felleskostnader:	A konto fjernvarme			469
	Serviceavtale fjernvarme, ISTA			56
	Felleskostnad driftsdel			1 034
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie			215
	Parkeringsplass			165
	Tillegg elektroniske fellesavtaler			503
	Kostnad målingsbasert avregning			32
Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	2 753	
Felleskostnader:	A konto fjernvarme			469
	Serviceavtale fjernvarme, ISTA			56
	Felleskostnad driftsdel			1 260
Tilleggsytelser:	Kontingent realsameie			258
	Parkeringsplass			175
	Tillegg elektroniske fellesavtaler			503
	Kostnad målingsbasert avregning			32

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Finn Juul
Adresse:	Heggdalsringen 63
Postnr/-sted:	7049 TRONDHEIM
E-post:	perspektivsteinan@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.11.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	163
Annen formue:	6 907	Utgifter:	1		

Boligopplysninger:

Sameiet Perspektiv Steinan	Vår ref.:	1013/134	Fødselsdato eier:	08.05.1999
Heggdalsringen 55	Type:	Sameie frittstående		
7049 TRONDHEIM	Eiere:	Jens Grasbakken-Løkken		
Organisasjonsnr: 822 066 402				

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 134

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019

Gårds/bruksnr: 52/224 - seksjon:134

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

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

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

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP0004805447

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0103

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	52
Parkeringstype:	Kjøpt plass i p.kjeller. Kan følge leiligheten ved salg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

FELLESMÅLINGER
Boligselskapet har fellesmåling på varme og varmtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes årlig.

FELLESKOSTNADER
Medlemskap i Realsameie: Alle seksjoner eier en ideell andel i Realsameiet Steinanvegen Fellesareal. Kontingent til realsameiet betales via felleskostnadene.

PARKERING
Seksjonseier kan kjøpe bruksrett til parkeringsplass. De seksjoner som har kjøpt parkeringsplass, kan selge denne sammen boligen eller separat. En seksjonseier kan eie en eller flere parkeringsplasser.
For de seksjoner som har kjøpt parkeringsplass, må det gis beskjed til TOBB om denne følger boligen.

TOBB NØKKELEN: Boligselskapet har TOBB Nøkkelen, som gir beboerne mulighet til å åpne fellesdører ved hjelp av mobiltelefonen (app). Beboerne kan også dele nøkler (hvor det er delingstillatelse) med familie, venner og tredjeparter (avisbud, pakkeleverandører, håndverkere m.m.)

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Perspektiv Steinan	Vår ref.:	1013/134	Fødselsdato eier:	08.05.1999
Heggdalsringen 55	Type:	Sameie frittstående		
7049 TRONDHEIM	Eiere:	Jens Grasbakken-Løkken		
Organisasjonsnr: 822 066 402				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Vedtekter

for

Sameiet Perspektiv Steinan
(org. nr. 822 066 402)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret 20.04.2022.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Perspektiv Steinan. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 16.11.18, og sammenslått med Sameiet Steinanvegen II ved reseksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.01.22. Sameiet Perspektiv Steinan var det overtakende sameiet, mens Sameiet Steinanvegen II ble slettet etter sammenslåingen.

Alle seksjoner vil eie en ideell andel i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Det henvises til egne vedtekter for realsameiet.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller. Det henvises til tinglyst seksjonering av 26.04.19, og tinglyst reseksjonering av 21.01.22. Snr. 195 er organisert som eget realsameie, Realsameiet Steinanvegen Boder.

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

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

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

De seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer. Parkeringsplassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiet Perspektiv Steinan.

Bestemmelser om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer.

Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameiet. som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til fjernvarme/varmt tappevann beregnes etter forbruk og avregnes 1 gang pr. år og ved eierskifte.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET STEINANVEGEN I

1. **Formål og omfang**

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

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

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

2. **Aktiviteter og støynivå**

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

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at fellesarealer som gangareal og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, innemøbler eller lignende.
- at branndører alltid er lukket og låst.

4. **Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Kjøretøy, sykler, barnevogner, møbler og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesarealer. Dette er særlig viktig med tanke på effektivt renhold og fri rømningsvei. Svalgangene er også fellesarealer, og det er ikke tillatt å plassere hagemøbler i svalgangene. Det henstilles også til at svalgangene ikke blir brukt til aktiviteter som er forstyrrende for andre beboere.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Beboerne skal til enhver tid påse at gjeldende parkeringsbestemmelser for området Sameiet Steinanveien overholdes.

5. **Kjøring og parkering**

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. De som er tildelt/har kjøpt parkeringsplass må benytte denne. Veien og derav parkeringene utenfor blokkene er offentlig og eid av Trondheim Kommune, man må forholde seg til parkeringsskilt som er satt opp. Trondheim Parkering har tilfeldige kontroller på området.

Parkeringsforbud ved inngangene, kun tillatt med av- og pålessing.

Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjekjeller til lading av el-bil. For lading av biler skal det kun benyttes installert løsning fra Ohmia Charging.

6. **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere.

Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

7. **Andre bestemmelser**

- Grilling er tillatt, men det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde. Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Det er ikke tillatt å lagre gass i kjellerbod eller parkeringskjeller.

- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

- Julebelysning kan henges opp i perioden 1 desember til 15 januar. Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker med skiftende farge eller blinkende lys er ikke tillatt da det gir et dårlig estetisk uttrykk av husfasadene og kan være til sjenanse for naboer.
- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor blokkene.

8. **Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Eventuelle klager på andre sameiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende sameier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Alle saker vedrørende brudd på husordensreglene, som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av den sameier som inngir klager. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Sameieren er ansvarlig for at husordensreglene er kjent for og overholdes av sin husstand, samt sine besøkende og evt. leietakere.

Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå på sameiets felles eiendom som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Dette ansvaret omfatter også sameierens husstand, besøkende og evt. leietakere.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Perspektiv Steinan

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl.19:00
Sted: Viva Italia på Moholt.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Feilmeldinger Alarm i nr 55

Det er ofte feilmeldinger på alarmen i gangen i nr55. Høye pipelyden høres godt inn i vår leilighet H0107. Jeg sender meldingene til styreformann. Har også vært i kontakt med Cavererion som jeg forstår drifter anlegget. De sier de må ha bestilling på oppdrag.

Jeg mener ansvarlige / firma / vaktmestertjeneste? bør ha en alarm hos seg som varsler feil og iverksette tiltak hurtig. (bør vel ikke ikke være meg som beboer som må varsle hver gang?)

Mvh
Oddbjørn Olsvik
H0107, nr 55

Forslag til vedtak: Jeg mener ansvarlige / firma / vaktmestertjeneste? bør ha en alarm hos seg som varsler feil og iverksette tiltak hurtig.

Styrets innstilling: Feilmelding kommer av feil på detektorer i en leilighet. Det må påpekes at det bare er Caverion som skal røre disse detektorene.

Styret må få beskjed og vil kontakte Caverion når dette skjer.

5.2 Lekkasje ved parkeringsplass 153 i nedre parkeringskjeller

Det drypper vann fra et rør i taket ved parkeringsplass 153 i nedre parkeringskjeller når det regner mye. Jeg er litt bekymret over hvor vannet kommer fra, for det drypper kun etter det har regnet. Om det er sprekk i taket og det er fuktig før det fryser til kommer det til forverres av issprenging. Tidligere har Heimdal fikset flere lekkasjer ved den samme plassen. Jeg får ikke lagt til kun bilde her, men røret går fra søylen og mot elbil-ladepunktet.

Forslag til vedtak: Undersøke hele taket i parkeringskjelleren for lignende problem.

Styrets innstilling: Vintertid spesielt dras det med snø i hjulganger på bilene. Dette skaper kondens i garasjene.

Styret vil kontakte Vaktmester for å se på dette.

5.3 Avsetning til fremtidig vedlikehold

På Årsmøtet i fjor ble det vedtatt at TOBB skal legge fram en plan for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen i Sameiet. Denne planen skal gjøres tilgjengelig for beboerne.

Det må også avsettes nødvendige økonomiske midler til gjennomføring av denne planen.

Foreløpig er det årlige overskuddet avsatt på en egen konto. Dette er bra. Styret foreslo i tillegg å avsette 100000kr pr.år., noe Årsmøtets deltakere i fjor mente var for lite. Dette kan understøttes av de forespørsler undertegnede nylig har gjort til andre sameier i Trondheim.

Forslag til vedtak: Plan for fremtidig vedlikehold vedtas på Årsmøtet 29.04.25 og forslag på avsetningens størrelse og avsetningsmåte vedtas av Årsmøtet ved avstemning.

Avsetningen skal være uavhengig av årsresultatet og reguleres årlig iht konsumprisindeksen.

Styrets innstilling: Tobb er kontaktet for å legge ut vedlikeholdsplan på min side på Tobb.no.

Vi setter av 300.000 kroner i 2025 + et eventuelt overskudd.

5.4 Diverse saker til årsmøte

1. Styret må svare på e-post.

Jeg har selv meldt inn saker og hører andre ikke har fått svar. Jeg forventer at det må kunne komme et svar i det minste, som at vi har mottatt eposten.

2. Dokumentasjon fra styrermøter

Tidligere styrer har brukt Tobb plattformen til å skrive referat fra hvilke saker som har blitt tatt opp på det månedlige styremøte.

Dette er en fin måte for oss å se hva styret jobber med og hva diskuteres.

Ser ikke at dette har blitt gjort på flere år og synes dette er viktig dokumentasjon for alle parter.

3. Uteområde

Det ble som vidt jeg vet brukt nærmere 1 million kroner på uteområdet i 2019.

Alt har forfalt og avtaler med gartnerfirma har ikke vært som ønsket på 5 år.

Det trengs full gjennomgang med beskjæring, ny plen osv og ikke bare en vedlikeholdskontrakt.

Hagegruppen bør også være kun et sosialt treff når dette er på plass.

Vi har betalt for uteområdet og det bør virkelig ikke se sånn ut som det har gjort i så mange år.

4. Container

Foreslår at det settes et fast tidspunkt som går igjen år etter år slik at alle vet i god tid når containere kommer.

Vårrengjøring er bra og hva med at det feks alltid er den første helgen i mai? fra torsdag -søndag

5. Garasjer

Jeg har tidligere sendt en epost om brannfarlige ting jeg har sett i garasjeanlegget.

Det står i vedtektene at det ikke skal oppbevares ting i garasjeanlegget og jeg skrev også forslag til hva styret kunne gjøre.

Det er fullt av hagemøbler, papp, dekk, planter, og synes det trengs en opprydding og en sterk reminder om dette fra styret og eventuelle konsekvenser.

Dette handler om vår sikkerhet.

6. Rutiner ved innbrudd, brann

Synes det skulle vært utarbeidet en rutine ved innbrudd og brann med hvem som gjør hva. Så dette var uklart ved innbrudd i bodene i romjula.

Forslag til vedtak: se over

Styrets innstilling: 1. Styret har igangsatt tiltak til å bedret seg i og svare på Epost

2. Vi ser at styreprotokollene ikke er lagt ut. Vi kontakter Tobb for å legge ut styreprotokollene.

Fint at dere gjorde oss oppmerksom på dette.

3. Vi følgerc opp Nypan og Tobb. Beplantningen er ferdig innenfor Sameiet eiendom. Hvis vi planter, mer blir det på fremmed grunn. Vi vil kalle inn til

dugnad og i år.

4. Container bestilles behov, ikke til fast tidspunkt.

5. Brannfarlige ting skal ikke lagres i garasjen.

& Politiet var her 2 timer etter at innbruddet ble oppdaget.

5.5 Ute område

Vi har bodd her siden alt var nytt (2019).

Jeg er opptatt av uteområde ser innbydende ut.

Plena foran nr 65 er ikke vært ortlig grønn om sommeren. Nå ser jeg tendensen på flere plener begynner å bli gule.

Styret skal vel ivareta våre felles verdier som ett uteområde er.

Er det en vedlikeholdsplan for uteområde som innbefatter gjødsling, plenklipping, vanning og ugressfjerning rundt område.?

Forslag til vedtak: Utarbeide en vedlikeholdsplan for uteområde.i samarbeid med utførende gartner / gartner.

Styrets innstilling: Vedlikeholdsplan har vi med Nypan og Tobb. Nypan drifter hageanlegget, mens Tobb klipper plen og gruser os soper opp grus på fellesområder.

Veien ned mellom blokkene er kommunal og vedlikeholdes av dem.

5.6 Lekkasjer mellom altaner og bygningskropp

Det er flere lekkasjer i innfesting av overliggende altaner i nr 63. Lekkasjene synes å ha opphav i "takrenne"-løsning rundt altanene, eller også utilstrekkelig tetting/løsning ved innfesting av altaner mot bygningskropp. Dette fører til saltutslag, korrosjon og frostskader på bygningskropp, så vel som misfarging og unødig vanninntrenging i fasade.

Det medfører også betydelig ulempe for beboer å ha slike lekkasjer nedover vinduer, screen og møbler på terrasse.

Jeg har en lang rekke bilder som dokumenterer flere lekkasjer, og antar at dette vil berøre mane beboere i sameiet.

Forslag til vedtak: Styret må snarest kartlegge omfanget av problemet og iverksette rask utbedring for å hindre unødige følgeskader på bygningene og de ulemper og forringelse dette innebærer for beboerne.

Styrets innstilling: Styret støtter dette. Vi har konstatert hatt samme problem i blokk 57.

Vi må se om 61 og 63 har samme feil. I 57 ble det konstater at Midthaug adde monter takrenner feil.

Det kan være samme årsak i hele byggetrinn 1.

5.7 Hjertestartere

Hei. Foreslår at sameiet kjøper inn hjertestartere. En start kan være 1 i hvert garageanlegg.

Forslag til vedtak: Sameiet vedtar å kjøpe og montere 2 hjertestartere i 2025.

Styrets innstilling: Styret går til innkjøp av hjertestartere.

5.8 Vindskjerm hus 65

Det er til stor plage og representerer en absolutt sikkerhetsrisiko når snøen kommer inn sprinklene på siden av huset når det blåser. To ganger denne vinteren har det ikke vært mulig å komme ut inngangsdør på grunn av snøskavler foran døren som har vært opp til en meter høye. Begge gangene måtte beboer klatre ut verandaen. Dette er selvsagt kun mulig når beboer er fysisk i stand til det.

Forslag til vedtak: Det monteres en glass/plexiglassvegg på sprinklene på siden av hus 65, mot øvre lekeplass.

Styrets innstilling: Det er et felles ansvar å fjerne snø fra svalganger

5.9 Fjerning av sandkasser øvre lekeplass

På øvre lekeplass, er det plassert to sandkasser tiltenkt lek for barna i sameiet. Begge kassene er gjenngrodde og fulle av katteavføring fordi det ikke er lokk over. Dette representerer stor fare for overføring av smitte fra katter til mennesker. Siden sameiet mangler gode møteplasser for beboerne, burde minst en av sandkassene erstattes med stålgrill slik at man får en naturlig møteplass for pølsegrilling og samvær.

Forslag til vedtak: Sandkassene fjernes og erstattes av minst en grill i stål.

Styrets innstilling: Sandkassene kan fjernes, men grill er uaktuell på grunn av tiltrekking av skadedyr.

5.10 Vask av vegger i tappeoppgang

Veggene i trappeoppgang - i alle fall blokk 61 - er ganske skitne. Det er særlig fra trapp og opp til gelenderet.

Forslag til vedtak: Vask vedtas(?)

Styrets innstilling: Styret undersøker hvor mye dette vil koste å rengjøre en gang i året.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brehme, Gunn

Ingebrigtsen, Jon Martin

Finn Juul

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lemanski, Antje

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

27.03.2025
Sameiet Perspektiv Steinan
styret

Sameiet Perspektiv Steinan - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 718 864	2 281 584	2 718 774	2 936 276
Felleskostnader lik fordeling		128 040	128 040	127 364	129 800
Inntekter garasjer		397 980	437 100	373 800	373 800
Tillegg elektroniske fellesavtaler		945 168	821 784	945 168	1 001 040
Andre tillegg	1	500 520	828 768	500 000	500 000
Fjernvarme		0	1	0	0
Andre driftsinntekter	2	207 700	3 700	0	0
Sum driftsinntekter		**4 898 272**	**4 500 977**	**4 665 106**	**4 940 916**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-41 031	-28 482	-43 000	-41 031
Styrehonorar		-291 000	-202 000	-291 000	-291 000
Forretningsførerhonorar		-204 118	-197 626	-204 110	-210 855
Honorar administrative tjenester		-53 693	-125 275	-54 220	-55 540
Eksterne honorar	4	-26 344	-19 209	-24 000	-20 500
Kontingent/felleskostnader	5	-434 176	-414 396	-500 000	-500 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-805 841	-701 177	-724 200	-782 100
Vaktmestertjenester		-202 521	-210 469	-201 750	-212 650
Renholdstjenester		-277 089	-270 771	-280 780	-294 450
Løpende vedlikehold	7	-830 839	-336 585	-260 000	-360 000
Periodisk vedlikehold		0	-343 706	-100 000	-300 000
Elektroniske fellesavtaler		-937 713	-852 096	-945 168	-1 001 040
Forsikring		-388 829	-347 940	-405 000	-423 440
Kommunale tjenester og renovasjon		-13 224	-6 900	0	-10 000
Energi, felles		-269 654	-380 201	-350 000	-370 000
Andre driftsutgifter	8	-61 335	-50 251	-57 000	-70 500
Sum driftskostnader		**-4 837 408**	**-4 487 084**	**-4 440 228**	**-4 943 106**
DRIFTSRESULTAT		**60 864**	**13 893**	**224 878**	**-2 190**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		38 193	38 627	35 000	35 000
Finanskostnader		-158	0	0	0
Netto finansposter		**38 035**	**38 627**	**35 000**	**35 000**
Resultat før skattekostnad		**98 900**	**52 520**	**259 878**	**32 810**
Ordinært resultat etter skatt		98 900	52 520	259 878	32 810
ÅRSRESULTAT	**9**	**98 900**	**52 520**	**259 878**	**32 810**
Disponering av totalresultat:		98 900	52 520	259 878	32 810
Overført til annen egenkapital		0	52 520	0	0
Overført fra annen egenkapital		-118 344	0	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		217 244	0	0	0

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	220 436	0
Sum anleggsmidler		**220 436**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	9 279	61 212
Forskutterte kostnader MBU	10	1 337 814	1 782 504
Periodiserte kostnader	10	666 748	607 575
Mellomregning Klare Finans	10	60 942	50 621
Opptjente renter	10	36 101	39 576
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 374 789	1 400 403
Sum omløpsmidler		**3 485 673**	**3 941 891**
SUM EIENDELER		**3 706 109**	**3 941 891**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9, 12	217 244	0
Annen egenkapital	12	1 405 884	1 524 228
Sum egenkapital		**1 623 128**	**1 524 228**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		462 542	673 130
Forskudd kunder		59 932	53 251
Forskutterte inntekter MBU		1 392 305	1 351 753
Påløpte kostnader		168 202	339 529
Sum kortsiktig gjeld		**2 082 982**	**2 417 663**
Sum gjeld		**2 082 982**	**2 417 663**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 706 109**	**3 941 891**

Sted:_____, dato:_____

Jon-Steinar Eide Leder	Gunn Brehme Styremedlem	Gerit Pfuhl Styremedlem
Jon Martin Ingebrigtsen Styremedlem	Nora Resell Styremedlem	

Orientering av driften av Sameiet Perspektiv Steinan i 2024

Regnskapslovens krav om årsberetning for små foretak ble opphevet fra og med 2017. Denne orienteringen er en omtale om virksomheten i Sameiet Perspektiv Steinan. Det bemerkes at orienteringen ikke er utformet for å tilfredsstille regnskapslovens krav til innhold i årsberetning for øvrige eller store foretak.

Styrets sammensettning i siste periode

Leder, Jon Steinar Eide
Styremedlem, Gunn Brehme
Styremedlem, Gerit Pfuhl
Styremedlem, Jon Martin Ingebrigtsen
Styremedlem, Nora Resell
Varamedlem, Antje Lemanski

Styrets arbeid i siste periode

2024 var det andre hele driftsåret for Sameiet Perspektivs Steinan, og dermed har styret stadig fått bedre innsyn i økonomistyringen. I tillegg til Sameiet Perspektiv Steinan er det et eget sameie, Realsameiet Steinanvegen, for drift av fellesarealerog uteareal er. Selv om det er egen drift i Realsameiet Steinanvegen, er noen kostnader overført til Sameiet Perspektiv Steinan. Dette ble gjort i sammenheng med at garasjeleien ble flyttet over fra datterselskapet til morselskapet.

Vedlikehold av uteareal

På høstparten tettet vi hekken oppe på garasjetakene. Det ble plantet 160 nye planter for å få finere hekker. Utbygger hadde vært svært sparsom med hekkeplanter. Nå skal hageanlegget være fullt ferdig beplantet. Skulle gjerne plantet mer, men tomtearealet går tett inn på blokkene. Det tok lang tid før Nypan fikk steamet alt, og misnøyen med dette medførte at vi arrangerte dugnad. Det fungerte veldig bra, og styret må benytte anledningen til å takke for innsatsen. Dette fungerte så bra at vi må få til tilsvarende også kommende sommer.
Styret må følge opp Nypan tettere så de kommer tidligere i gang med ugressbekjempelsen.
Ellers er det Tobb som klipper plen, brøyter og gruser islagte gangveier og soper opp grusen igjen til våren. Veien som slynger seg mellom blokkene er kommunal. Så det er kommunen som brøyter, gruser fortau og vei. Ofte tar det tid, men vi har en god hjelper i å purre på kommunen, fordi renholdsverket er avhengig av å kjøre med de store bilene sine for å hente avfall.

Nye ringetablåer

Etter hvert som det omsettes leiligheter er det nødvendig å endre navnene på ringetablåene. Styret tar sikte på å ha en rutine slik at dette vedlikeholdes hvert kvartal.

Plan for fremtidig vedlikehold

Styret har inngått avtale med Tobb om Plussplan for planlegging og oppfølging av fremtidig vedlikehold. Planen utarbeides av Tobb og inneholder tilstandsrapport for all bygningsmasse og vedlikeholdsplan for de neste 10 år. Tilstandsrapport og plan oppdateres hvert annet år.

Oppsummering etter første utarbeidelse av tilstandsrapport er at bygningsmassen i sameiet har god levetid uten store behov fo løpende vedlikehold, dette gjelder både tak, fasade og og innvendig fellesområder. Det har siste året blitt avdekket en del skader og mangler på fasade. Dette følges opp som reklamasjon og er ikke tatt med i vedlikeholdsplanen pr i dag.

Det eneste som har kommet inn som vedlikeholdsbehov neste 10 år er maling av garasjeplasser, samt spyling av avløpsrør. Ved revidering av planen må det også tas inn rensing av klimaanlegg. Dette støver ordentlig. Styret har vært i kontakt med et firma som renser røropplegget til klimanlegget i blokkene. De mente at dette burde gjøres 8 år etter ferdigstillelse, altså i 2027.

Fra og med 2024 har sameiet satt av penger til fremtidig vedlikehold. Det er årsoverskudd som avsettes til vedlikeholdsfond. Saldoen på kontoen i BN bank er på 220.000 kroner ved utgangen av 2024. I 2025 er det budsjettert med ytterligere 300.000 kroner i avsetning til kontoen.

Brannvern

Det har i 2024 vært flere utrykninger fra brannvesenet ttil sameiet enn det som kan forventes. Flere av disse har vært til leiligheter uten noen hjemme. I tillegg er det mange forvarsler til brannalarm som har vært falske. Caverion har gjennomgått leiligheter med feil, og brann varslere har blitt byttet ut. Mest sannsynlig har årsaken til feil med varslere vært at sensorene har vært nedstøvet. Caverion har utarbeidet områdeplaner som henger ved hver branntavle, samt adresse på hver branntavle. Styret har også etter anbefaling fra brannvesenet utarbeidet en egen branninstruks som er hengt opp ved hver branntavle. Det er viktig at alle beboere setter seg inn i branninstruksen og rømningsveier.

Styret vil i 2025 jobbe videre med å følge opp utestående reklamasjoner knyttet til brannvern. Ved garasjeportene er det satt opp egne branntavler. I øvre garasje samles det opp varslinger som gjelder 61,63 og 65. I nedre garasje samles det opp varslinger som gjelder for 55,57 pg 59. Styret følger opp disse mot Caverion. Disse varslerne er satt opp for at brannvesenet skal få rask oversikt over hvor det brenner.

Annen drift og vedlikehold

Det har vært mye vedlikehold på garasjeportene i 2024. Det er viktig at vi har vedlikeholdsavtale med Windsor. Det er stor belastning på disse portene , kanskje større belastning enn disse portene er beregnet for. Frem i tid må sameiet vurdere om skifte av disse garasjeportene vil være regningssvarende.

Avfallscontainer , samt container for hageavfall ved dugnad vil bli satt ut også i 2025.

Styret i Sameiet Persektiv Steinan

Orienteringen ble godkjent av styret i styremøte 18.3.225

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Perspektiv Steinan tirsdag 29.04.2025 kl. 19:00 - Viva Italia på Moholt..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jon Steinar Eide

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Antje Lemanski

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Gunn Brehme

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 50

Antall fullmakter:

Totalt stemmeberettigede: 50

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Se vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 291.000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Feilmeldinger Alarm i nr 55

Det er ofte feilmeldinger på alarmen i gangen i nr55. Høye pipelyden høres godt inn i vår leilighet H0107. Jeg sender meldingene til styreformann. Har også vært i kontakt med Cavererion som jeg forstår drifter anlegget. De sier de må ha bestilling på oppdrag.

Jeg mener ansvarlige / firma / vaktmestertjeneste? bør ha en alarm hos seg som varsler feil og iverksette tiltak hurtig. (bør vel ikke ikke være meg som beboer som må varsle hver gang?)

Mvh
Oddbjørn Olsvik
H0107, nr 55

Vedtak:
Det oppfordres at alle setter seg inn i rutinene for håndtering av alarmsentral i garasjene. Det finnes en beskrivelse av hvordan det slåes av alarmen rett ved anlegget.

Caverion ble varslet for å sjekke røykfølerne i leilighetene siden dem er veldig sensitive.

5.2 Lekkasje ved parkeringsplass 153 i nedre parkeringskjeller

Det drypper vann fra et rør i taket ved parkeringsplass 153 i nedre parkeringskjeller når det regner mye. Jeg er litt bekymret over hvor vannet kommer fra, for det drypper kun etter det har regnet. Om det er sprekk i taket og det er fuktig før det fryser til kommer det til forverres av issprenging. Tidligere har Heimdal fikset flere lekkasjer ved den samme plassen. Jeg får ikke lagt til kun bilde her, men røret går fra søylen og mot elbil-ladepunktet.

Vedtak:
Saken sendes videre til vaktmesteren.

5.3 Avsetning til fremtidig vedlikehold

På Årsmøtet i fjor ble det vedtatt at TOBB skal legge fram en plan for fremtidig vedlikehold av bygningsmassen i Sameiet. Denne planen skal gjøres tilgjengelig for beboerne.

Det må også avsettes nødvendige økonomiske midler til gjennomføring av denne planen.

Foreløpig er det årlige overskuddet avsatt på en egen konto. Dette er bra. Styret foreslo i tillegg å avsette 100000kr pr.år., noe Årsmøtets deltakere i fjor mente var for lite. Dette kan understøttes av de forespørsler undertegnede nylig har gjort til andre sameier i Trondheim.

Vedtak:

Det følges planen som ble vedtatt i fjor.

Årsmøtet ønsker å ha TOBB med på neste årsmøtet for å gjennomgå vedlikeholdsplanen.

5.4 Diverse saker til årsmøte

1. Styret må svare på e-post.

Jeg har selv meldt inn saker og hører andre ikke har fått svar. Jeg forventer at det må kunne komme et svar i det minste, som at vi har mottatt eposten.

2. Dokumentasjon fra styrermøter

Tidligere styrer har brukt Tobb plattformen til å skrive referat fra hvilke saker som har blitt tatt opp på det månedlige styremøte.

Dette er en fin måte for oss å se hva styret jobber med og hva diskuteres.

Ser ikke at dette har blitt gjort på flere år og synes dette er viktig dokumentasjon for alle parter.

3. Uteområde

Det ble som vidt jeg vet brukt nærmere 1 million kroner på uteområdet i 2019.

Alt har forfalt og avtaler med gartnerfirma har ikke vært som ønsket på 5 år.

Det trengs full gjennomgang med beskjæring, ny plen osv og ikke bare en vedlikeholdskontrakt.

Hagegruppen bør også være kun et sosialt treff når dette er på plass.

Vi har betalt for uteområdet og det bør virkelig ikke se sånn ut som det har gjort i så mange år.

4. Container

Foreslår at det settes et fast tidspunkt som går igjen år etter år slik at alle vet i god tid når containere kommer.

Vårrengjøring er bra og hva med at det feks alltid er den første helgen i mai? fra torsdag - søndag

5. Garasjer

Jeg har tidligere sendt en epost om brannfarlige ting jeg har sett i garasjeanlegget.

Det står i vedtektene at det ikke skal oppbevares ting i garasjeanlegget og jeg skrev også

forslag til hva styret kunne gjøre.

Det er fullt av hagemøbler, papp, dekk, planter, og synes det trengs en opprydding og en sterk reminder om dette fra styret og eventuelle konsekvenser.

Dette handler om vår sikkerhet.

6. Rutiner ved innbrudd, brann

Synes det skulle vært utarbeidet en rutine ved innbrudd og brann med hvem som gjør hva. Så dette var uklart ved innbrudd i bodene i romjula.

Vedtak:

1. Styret må svare på e-post.

Alle e-post skal besvares innen én uke.

2. Dokumentasjon fra styremøter

Styret sørger for at alle som ønsker det får tilgang til styreprotokoller via e-post.

3. Uteområde

Det ønskes en plan for hvordan uteområdet skal se ut i fremtiden.

4. Container

Én gang hvert år bestilles container, det blir bestemt at det er helga før 17. mai hvert år.

5. Garasjer

Styret hadde befaring med brannvesen og alt som står rundt omkring i garasjen må fjernes av eierne. Styret har ikke rett til å fjerne ting.

6. Rutiner ved innbrudd, brann

Styret har utarbeidet et FAQ-dokument som alle beboerne skal få tilgang til, deriblant nevnes rutiner ved innbrudd og brann.

5.5 Ute område

Vi har bodd her siden alt var nytt (2019).

Jeg er opptatt av uteområde ser innbydende ut.

Plena foran nr 65 er ikke vært ortlig grønn om sommeren. Nå ser jeg tendensen på flere plener begynner å bli gule.

Styret skal vel ivareta våre felles verdier som ett uteområde er.

Er det en vedlikeholdsplan for uteområde som innbefatter gjødsling, plenklipping, vanning og ugressfjerning rundt område.?

Vedtak:

Det ønskes fjernet bedene som ble anlagt på plenen, og trenger mye stell og pleie. Det skal fornyes jord og plenen på garasjetakene slik at plenen ser fint ut.

5.6 Lekkasjer mellom altaner og bygningskropp

Det er flere lekkasjer i innfesting av overliggende altaner i nr 63. Lekkasjene synes å ha opphav i "takrenne"-løsning rundt altanene, eller også utilstrekkelig tetting/løsning ved innfesting av altaner mot bygningskropp. Dette fører til saltutslag, korrosjon og frostskader på bygningskropp, så vel som misfarging og unødig vanninntrenging i fasade.

Det medfører også betydelig ulempe for beboer å ha slike lekkasjer nedover vinduer, screen og møbler på terrasse.

Jeg har en lang rekke bilder som dokumenterer flere lekkasjer, og antar at dette vil berøre mane beboere i sameiet.

Vedtak:

Det skal videreformidles til firmaet som har tatt seg av slike tidligere tilfeller.

5.7 Hjertestartere

Hei. Foreslår at sameiet kjøper inn hjertestartere. En start kan være 1 i hvert garageanlegg.

Vedtak:

Det skal anskaffes to hertestarterer, og det undersøkes nærmere pris og plasseringen i blokkene.

5.8 Vindskjerm hus 65

Det er til stor plage og representerer en absolutt sikkerhetsrisiko når snøen kommer inn sprinklene på siden av huset når det blåser. To ganger denne vinteren har det ikke vært mulig å komme ut inngangsdør på grunn av snøskavler foran døren som har vært opp til en meter høye. Begge gangene måtte beboer klatre ut verandaen. Dette er selvsagt kun mulig når beboer er fysisk i stand til det.

Vedtak:

Det skal undersøkes hvordan en slik skjerming kan byggemessig installeres.

5.9 Fjerning av sandkasser øvre lekeplass

På øvre lekeplass, er det plassert to sandkasser tiltenkt lek for barna i sameiet. Begge kassene er gjenngrodde og fulle av katteavføring fordi det ikke er lokk over. Dette representerer stor fare for overføring av smitte fra katter til mennesker. Siden sameiet mangler gode møteplasser for beboerne, burde minst en av sandkassene erstattes med stålgrill slik at man får en naturlig møteplass for pølsegrilling og samvær.

Vedtak:

Det ble bestemt at sandkassene blir omgjort til blomsterbed.

5.10 Vask av vegger i tappeoppgang

Veggene i trappeoppgang - i alle fall blokk 61 - er ganske skitne. Det er særlig fra trapp og opp til gelenderet.

Vedtak:

I første omgang skal veggene vaskes, og videre vurderes om dem skal males. I så fall blir det en del av den fremtidige vedlikeholdsplanen.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:

Brehme, Gunn

Ingebrigtsen, Jon Martin

Finn Juul

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ingebrigtsen, Jon Martin

Finn Juul

Gunn Brehme trer ut av styret

6.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lemanski, Antje

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Antje Lemanski

Vedtekter
for
Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

Org.nr. 922 546 606

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

2.1
Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde realsameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2
Realsameiets styre skal samarbeide med styrene i boligsameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Realsameiet er et sameie der seksjonseiere i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II eier sameierparter i henhold til antall boliger i det respektive sameiet og antall parkeringsplasser de disponerer i realsameiet.

Sameieandelene er å anse som tilbehør til den enkelte seksjon i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II, og gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder felles uteareal og parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren består av totalt 201 parkeringsplasser. I tillegg kommer 194 eierandeler for boligseksjonene.

Styret i realsameiet fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

3.2
Sameiets eiendom er:
Gnr. 52 bnr.1 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som grunneiendom. Fellesareal på bakkeplan. Foreløpig utomhusplan følger som **vedlegg 1** til vedtektene.

Gnr. 52 bnr. 222 og 223 i Trondheim Kommune. Registrert i grunnboken som anleggseiendom. Parkeringsplasser i kjeller. Kart følger som **vedlegg 2** til vedtektene.

Inntil begge eiersekskjonssameiene er ferdigstilt innehar utbygger Heimdal Bolig AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen, jfr § 13.

§ 4
Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering
Den enkelte seksjonseier som har bruksrett har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller

vanligvis brukt til. Seksjonseiere med bruksrett er de som har kjøpt bolig med garasjeplass eller senere har ervervet/leid garasjeplass.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedlignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

4.2 Fellesarealer – utomhus og grøntarealer
Hver seksjonseier har bruksrett til realsameiets område med fellesarealer, installasjoner, innretninger, veger og parkeringsplasser.

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

Det kan ikke fattes vedtak i realsameiet som berører bruksrettighetene slik de er angitt i punktene overfor uten at de berørte sameierne gir sitt skriftlige samtykke.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseiere vil få sikret en ideell andel/ideelle andeler i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Utbygger har rett til å eie usolgte plasser i p-kjeller frem til disse er solgt.

En sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med seksjonen i Sameiet Steinanvegen I og Sameiet Steinanvegen II

En parkeringsplass i parkeringskjeller kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i disse sameiene.

Ethvert salg av parkeringsplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om mellom hvilke parter salget gjelder.

Ved avhending av eierseksjon i de respektive eierseksjonssameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II følger parkeringsplasser med.

- Ved en leietakers gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til realsameiet, kan styret i realsameiet kreve oppsigelse av leieforholdet.

- Ved utleie er utleier ansvarlig overfor realsameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på realsameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Seksjonseiere er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Steinanvegen I eller Steinanvegen II har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i realsameiet pålegge sameierne å stille sin plass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under realsameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameier i realsameiet og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1
Realsameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av realsameiet fordeles flatt mellom alle seksjonseiere som har rett til parkering - dog betaler de med parkeringsplass ekstra driftskostnader og i henhold til antall parkeringsplasser de disponerer.

Styret i realsameiet fastsetter beløpene som innbetales to ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1
Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når boligsameiene har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06.

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

7.2
Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier.

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

7.6
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:
- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

8.1
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1
Realsameiet skal ha et styre bestående av like mange representanter fra hvert av boligsameiene. Det velges en styreleder og tre styremedlemmer. Varamedlemmer kan velges.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

9.2
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet må vedkommende også fratre sitt verv i dette Realsameiet. Ny representant fra dette sameiet skal da tre inn i det ledige vervet.

9.3
Styret skal blant annet:

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

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

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

9.6
Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

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

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

§ 10 Diverse bestemmelser

10.1
Ved salg av eierseksjoner i sameiene Steinanvegen I og Steinanvegen II plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 11 Oppløsning.

11.1
Sameiet kan ikke oppløses

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

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

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

2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til realsameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Realsameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av Realsameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i realsameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar realsameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i realsameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av realsameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom realsameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

Innkalling til ordinært årsmøte i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

Tid: Tirsdag 20.05.2025 - kl.18:30
Sted: Hjem til leder

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

4.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Brehme, Gunn
Ingebrigtsen, Jon Martin

4.2 Varamedlem for 1 år

På valg:
Lemanski, Antje

Realsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når boligsameiene har avviklet sine ordinære sameiermøter, og senest 30.06. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
Styret i det enkelte boligsameie representerer sine seksjonseiere i forhold til deres eierandeler. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Styreleder i realsameiet har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

19.05.2025
Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer
styret

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		500 000	414 396	500 000	500 000
Sum driftsinntekter		**500 000**	**414 396**	**500 000**	**500 000**
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	-8 460	0	0
Styrehonorar		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-14 125	-13 250	-13 250
Honorar administrative tjenester		0	-43	0	0
Drifts- og serviceavtaler	1	-39 375	0	0	0
Vaktmestertjenester		-270 548	-231 763	-223 200	-223 200
Renholdstjenester		-36 518	-36 541	0	0
Løpende vedlikehold	2	-38 438	-6 938	-250 000	-250 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-2 300	-1 957	-1 600	-1 600
Energi, felles		-217 083	0	0	0
Andre driftsutgifter	3	-278 395	-564	-250	-250
Sum driftskostnader		**-898 196**	**-360 390**	**-488 300**	**-488 300**
DRIFTSRESULTAT		**-398 196**	**54 006**	**11 700**	**11 700**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		8 105	11 818	0	0
Netto finansposter		**8 105**	**11 818**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-390 091**	**65 824**	**11 700**	**11 700**
Ordinært resultat etter skatt		-390 091	65 824	11 700	11 700
ÅRSRESULTAT	4, 7	**-390 091**	**65 824**	**11 700**	**11 700**
Disponering av totalresultat:		-390 091	65 824	11 700	11 700
Overført til annen egenkapital		0	65 824	0	0
Overført fra annen egenkapital		-274 496	0	0	0
Overført til udekket tap		-115 595	0	0	0

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	5	12 371	0
Opptjente renter	5	8 105	11 818
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	6	27 085	270 015
Sum omløpsmidler		**47 562**	**281 833**
SUM EIENDELER		**47 562**	**281 833**

Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-115 595	274 496
Sum egenkapital		**-115 595**	**274 496**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 156	7 336
Mellomregning BBL finans		1	1
Påløpte kostnader		110 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**163 157**	**7 336**
Sum gjeld		**163 157**	**7 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 562**	**281 833**

Sted:_____, dato:_____

Jon-Steinar Eide Leder	Gunn Brehme Styremedlem	Gerit Pfuhl Styremedlem
Jon Martin Ingebrigtsen Styremedlem	Nora Resell Styremedlem	

Referat til ordinært årsmøte i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

Tid: tirsdag, 20. mai 2025

Sted: Hjem til leder

1.1 Valg av møteleder
Jon Steinar Eide

1.2 Valg av sekretær
Antje Lemanski

1.3 Valg av en eier til å undertegne
Finn Juul

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede
6

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Innkallingen ble godkjent

2. Årsoppgjør for 2024

Er signert og godkjent

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

Styre honoraret er satt til 0 kr.

4. Valg

4.1 Styremedlem for 2 år

Det ble valgt Jon Martin Ingebrigtsen og Finn Juul.

4.2 Varamedlem for 1 år

Antje Lemanski ble gjenvalgt.

Jon Steinar Eide

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Beatriz Lama Lopez	BYGG-20/80559 oppgis ved alle henvendelser Tidligere saksnr. BYGG-17/82861	Vibeke Kristoffersen	18.03.2020

Heggdalsringen 55, 59 og 65, ferdigattest for oppføring av BT2, hus A, C og F med 108 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	52/1/0/0
Ansvarlig søker:	VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	STEINANVEGEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Beatriz Lama Lopez
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STEINANVEGEN UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 29.01.2020.

Avklaring angående omfang av igangsettingstillatelsessøknad og gitte tillatelser er mottatt 05.03.2020.

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

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen. Vi viser for øvrig til vedtak dokumentnr. BYGG-20/80549-2, ferdigattest for boligprosjektets p-kjeller, veg, infrastruktur med mer.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:
- Rammetillatelse BYGG-17/82861-5 datert 30.07.2017
- Dispensasjon for hus A BYGG-17/82861-13 datert 19.07.2018
- Igangsettingstillatelse del 1 BYGG-17/82861-17 datert 03.08.2018

Det er for øvrig gitt midlertidig brukstillatelse for BT2 i vedtak BYGG-17/82861-29 datert 27.05.2019.

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

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Monica Aas Farbu	BYGG-20/80549 oppgis ved alle henvendelser		05.03.2020

Heggdalsringen 55-65, ferdigattest for boligprosjektets p-kjeller, veg, infrastruktur og terrengbearbeiding samt riving

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	52/1/0/0
Ansvarlig søker:	VOLL ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	STEINANVEGEN UTVIKLING AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STEINANVEGEN UTVIKLING AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden om ferdigattest 29.01.2020.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- ESA 16/45549 rammetillatelse FBR RAM 700/17 datert 02.03.2017
- BYGG-17/81928- 7 endring av rammetillatelse datert 28.06.2017
- BYGG-17/81928- 8 igangsettingstillatelse 1 og 2 datert 27.06.2017
- BYGG-17/81928-19 dispensasjon datert 02.02.2018
- BYGG-17/81928-21 igangsettingstillatelse 3 datert 05.02.2018
- BYGG-17/81928-33 igangsettingstillatelse 4 datert 10.04.2018
- BYGG-17/81928-37 igangsettingstillatelse 5 datert 23.05.2018
- BYGG-17/81928-28 endring av tillatelse datert 24.05.2018
- BYGG-17/81928-43 igangsettingstillatelse 6 datert 18.07.2018
- BYGG-17/81928-49 igangsettingstillatelse 7 datert 02.10.2018

Det er gitt midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket i vedtak BYGG-17/81928-65 datert 13.12.2018 og BYGG-17/81928-72 datert 27.05.2019.

Det er oppført en støyskjerm for lekeplass mellom bygg A og B – støyskjermen er under 10 meter lang og er 180 cm høy og dermed unntatt søknadsplikt.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

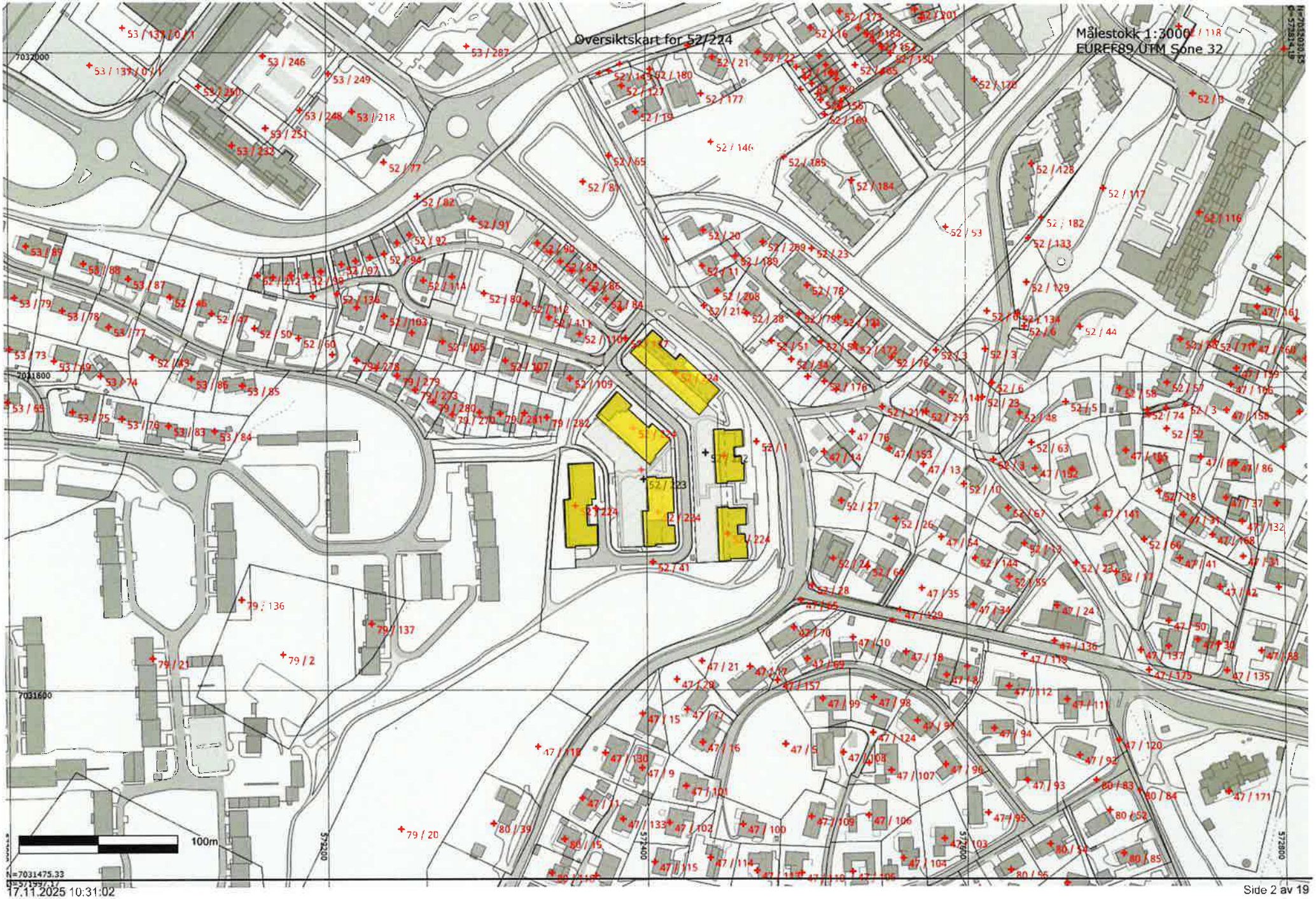
Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 134
Adresse:	Heggdalsringen 55 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

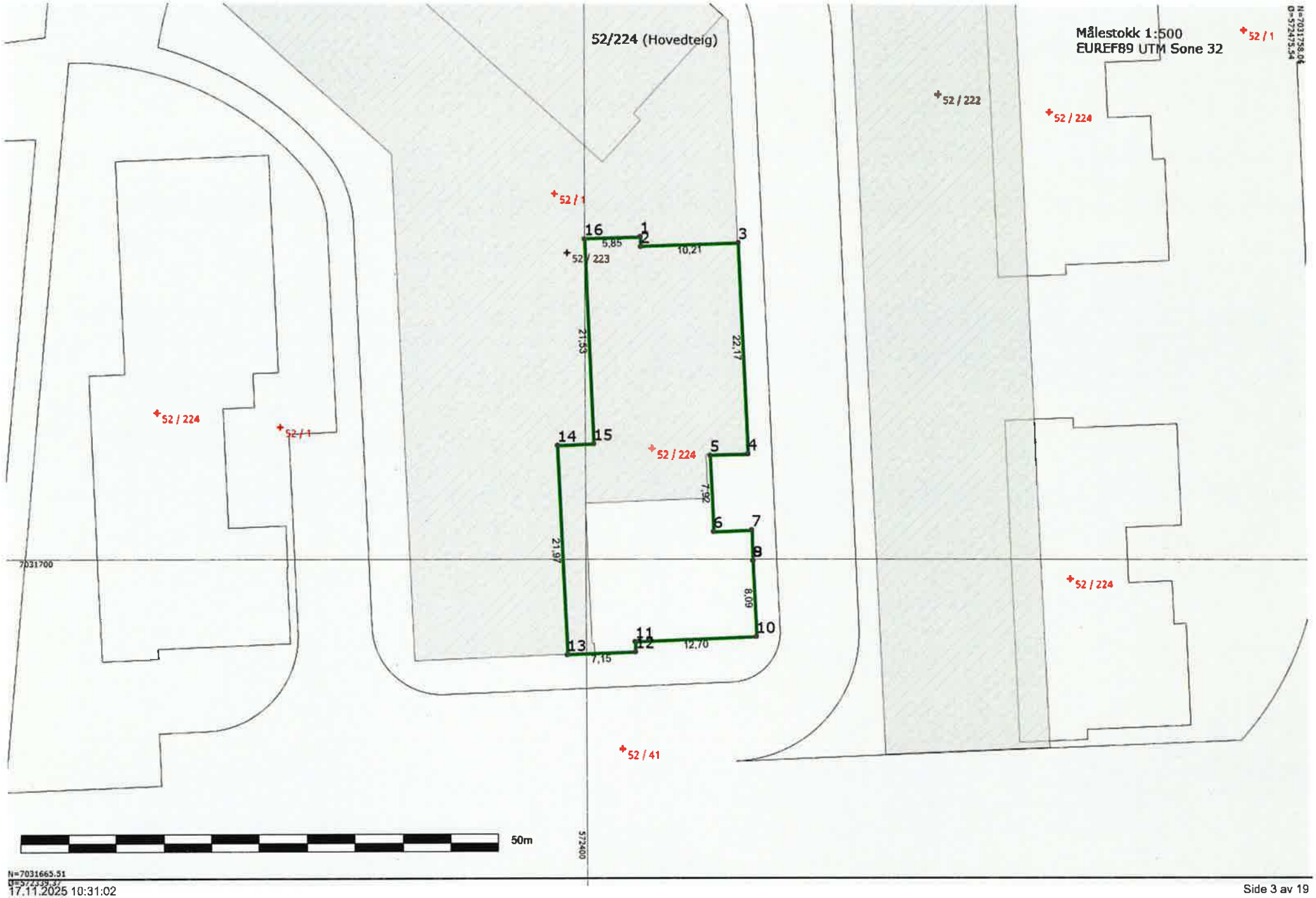
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Forsenkningskurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense fiktiv
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Skjerm
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom


Oversiktskart for 52/224
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7031475.33
17.11.2025 10:31:02

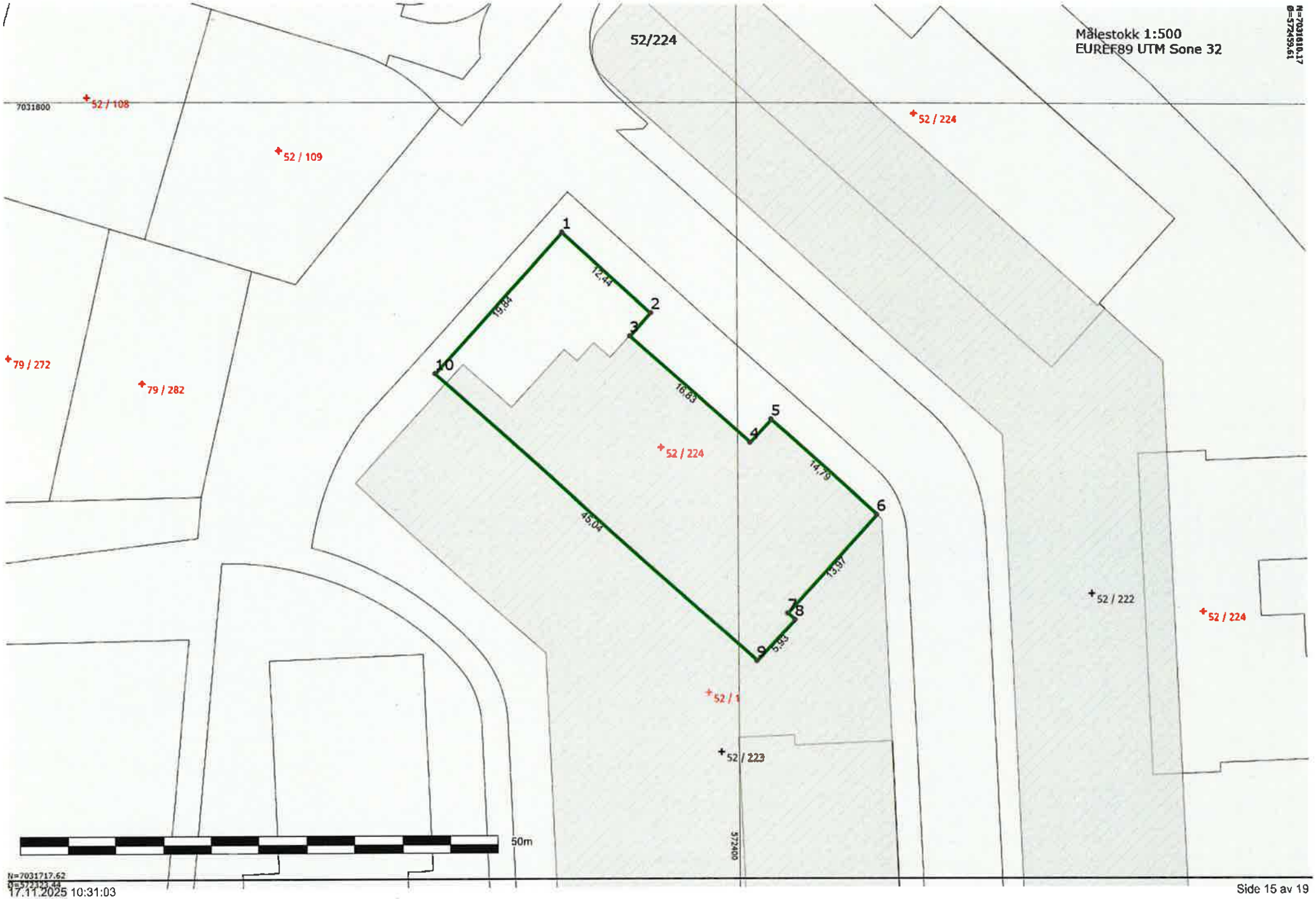


17.11.2025 10:31:02


52/224
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031725.76
Ø=572519.61
52 / 224
52 / 1
52 / 222
52 / 224
47 / 14
52 / 1
52 / 223
52 / 224
14
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
7.10
10.86
10.61
5.80
5.89
33.72
10.65
10.86
7.10
50m
572500
N=7031700.21
Ø=572383.44
17.11.2025 10:31:03


52/224
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031743.97
Ø=572521.63
52 / 1
52 / 223
52 / 224
52 / 41
52 / 24
52 / 28
47 / 1
7031700
14
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
7,10
10,86
10,56
5,80
5,86
33,76
10,64
10,86
7,10
50m
N=7031651.42
Ø=572385.46
17.11.2025 10:31:03


52/224
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
52 / 83
52 / 214
52 / 38
52 / 110
52 / 137
52 / 51
52 / 224
52 / 109
52 / 224
52 / 1
7031800
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
8.39
13.49
14.56
6.35
26.63
11.85
6.35
57.57
6.72
50m
N=7031752.58
Ø=572349.93
17.11.2025 10:31:03


52/224
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031810.17
Ø=572455.61
7031800
52 / 108
52 / 109
52 / 224
79 / 272
79 / 282
52 / 224
52 / 222
52 / 224
52 / 223
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
12.44
19.84
16.83
14.79
45.04
13.97
5.93
50m
572400
N=7031717.62
Ø=572232.48
17.11.2025 10:31:03


52/224
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7031761.91
16
1
16,06
22,25
22,72
14
15
3
2
5
4
52 / 224
52 / 1
12,45
29,94
6
7
6,00
8
8,09
10
11
12
13
13,86
5,95
52 / 1
52 / 223
52 / 224
52 / 41
7031700
572400
50m
N=7031669.36
17.11.2025 10:31:03

Planident: r20150022
Arkivsak:14/48965

Heggdalen, gnr/bnr 52/1 og 52/41, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 11.04.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 26.05.2016

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 27.3.2015, sist endret 11.04.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til (benevnelser i parentes viser til felt på plankartet):

Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1.1, B1.2, B2.1, B2.2, B3)
- Nærmiljøanlegg (f_N)
- Uteoppholdsareal (f_U 1-2)
- Renovasjon (f_RA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (o_KV)
- Fortau (o_FT)
- Gang/sykkelveg (o_GS)
- Gangveg (o_GV)
- Sykkelveg (o_SV)
- Annen veggrunn – grønt (o_AVG)
- Parkering (f_P)
- Avfallsug (AFS)

Grønnstruktur
- Turdrag (o_TD)
- Turveg (o_TV)
- Friområde (o_FRI 1, o_FRI 2)

Hensynsone
- Frisiktslinje (H140_1, H140_2)

Bestemmelsesområde
- #1 Parkeringsanlegg
- #2 Parkeringsanlegg

§ 3 OFFENTLIGE OG FELLES FORMÅL

Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål. Areal merket f_ skal være felles for alle boliger innen planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 og B3

4.1.1 Arealbruk

I feltene B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 og B3 kan det etableres boliger.

4.1.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innen B1.1 og B2.1 skal minimum være 6500 og maksimum 8200 m² BRA. Antall leiligheter innen samme område skal være minimum 55.

Samlet bruksareal innen B1.2, B2.2 og B3 skal minimum være 4500 og maksimum 6850 m² BRA. Antall leiligheter innen samme område skal være minimum 50.

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

- Bodareal, tekniske rom og tilhørende kommunikasjonsareal i indre del av sokkeletasjer.
- Garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote +136 for bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller under felt B1
- Garasjeanlegg, tekniske rom, kjellerboder etc. der himling ligger under kote +133 på bestemmelsesområde #2 Parkeringskjeller under felt B2.

I tillegg tillates det sykkelskur og andre mindre konstruksjoner i felles uterom.

4.1.3 Høyde

Bebyggelsens maksimale byggehøyde er angitt på plankartet. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 1,5m over regulert tillatt byggehøyde. Arealet kan dekke maks 10 % av takflaten.

Der bebyggelsen er i fem etasjer eller lavere, tillates det takterrasser med transparent kantsikring, med høyde inntil 1,2 m over regulert tillatt byggehøyde. Det tillates trapperom og heis med total høyde på 3 m over tillatt gesimshøyde, for tilgang til felles takterrasse.

4.1.4 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene, som angitt på plankartet. Parkeringskjellere/-sokkel tillates å overskride byggegrensene, der anlegget er under terreng. Trapper og nødvendige støttemurer med rekkverk tillates utenfor byggegrensene.

4.1.5 Utforming

Fasadene og soklene skal utformes og gis en rytme og inndeling, som bidrar til å unngå uheldig monotoni.

4.1.6 Støy

Støyforholdene skal tilfredsstille kravene satt i T-1442/2012 *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging*. Lydnivå innendørs skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55dB utenfor minst ett soverom. Det tillates boliger i gul støysone, dersom boenheten har en stille side, og har tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå.

4.1.7 Boligtyper

Ensidig belyste leiligheter mot nord eller øst tillates ikke. Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innen planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10 % av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15 % av boligene skal være fireroms eller større.

Adkomst til leilighetene kan skje via lukkede trapperom eller svalganger. Der adkomst skjer via svalgang, tillates det passering av inntil tre leiligheter fra hovedadkomst til egen bolig i samme etasje.

4.1.8 Uterom

Det skal avsettes minimum 50 m^2 uteareal pr 100 m^2 BRA til boligformål eller pr boenhet, hvorav minimum 25 m^2 skal opparbeides som felles uteareal. Arealet skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for barn og voksne, og skal inneholde felles møteplasser og nærmiljøanlegg. Lekeplass for småbarn skal etableres maks 50 meter fra utgangen til hvert boligbygg, og ha gode solforhold på dagtid. Nærmiljøanlegget f_N kan inkluderes i beregning for boligenes felles uteareal.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon, skal det minst være 0,3 m masseoverdekning på taket av parkeringskjeller. Minimum 30 % av utearealet skal ha 0,8 m masseoverdekning, for å kunne beplantes med større busker og trær. Utomhusplan skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller vil bli ivaretatt.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det utarbeides en detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise planlagt terreng, støyskjerming, beplanting, belysning, mindre bygninger, gangveger, sykkelparkering, adkomst, avfallshåndtering, lekeområder, adkomst for utrykningskjøretøy og forstøtningsmurer. Arealoversikt over boligers bruksareal, samt privat og felles uteareal, skal følge søknad om tillatelse til tiltak.

4.1.9 Gangforbindelser

Innenfor B1.2 skal det opparbeides intern gangforbindelse fra o_KV til østsiden av bebyggelsen.

Innenfor f_U1 og B2.1 og B.2.2 skal det opparbeides gangforbindelse fra o_GS i vest til o_GS i øst. Gangforbindelsen er unntatt krav om tilgjengelighet.

Innenfor B1.1 skal det opparbeides gangforbindelse fra o_KV til o_GV i nordøst

4.1.10 Nærmiljøanlegg f_N

Nærmiljøanlegg f_N skal benyttes til kvartalslekeplass, og skal opparbeides slik at det er tilrettelagt for barn og voksne. Den skal inneholde arealer for lek og felles møteplasser. Innen kvartalslekeplassen skal det etableres et område egnet for ball-lek. Området skal ha slitesterkt dekke. Utforming av nærmiljøanlegg skal vises i detaljert utomhusplan for B1.2.

4.1.11 Adkomst

Adkomst for bil til # 1 parkeringsanlegg og #2 parkeringsanlegg skal anlegges fra o_KV, som vist med pil på plankartet. Adkomsten skal utformes slik at den ivaretar sikkerheten for gående.

4.1.12 Trafo/energianlegg

Innenfor B1.2 tillates plassert trafo/energianlegg. Trafo skal integreres i bebyggelsen. Innenfor en avstandssone på 5 meter tillates det ikke bygget rom for varig opphold.

4.2 Boligbebyggelse B4

Felt B4 kan nyttes til adkomst til eiendommene 79/270, 79/271, 79/281, 79/272 og 79/282.

4.3 Boligbebyggelse B5
Felt B5 skal nyttes til boligformål.

4.4 Renovasjon f_RA
Det tillates felles renovasjonspunkt for papp og papir som vist på plankartet.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg
Kjøreveg, gang- og sykkelveg, gangveg, sykkelveg, fortau og annen veggrunn skal opparbeides som vist på plankartet og i samsvar med tekniske planer godkjent av vegeier.

Det tillates felles parkering som vist på plankartet.

5.2 Avfallssug f_AFS
Det skal etableres mobilt avfallssug for bebyggelsen innen planområdet. Det tillates dokkingpunkt for avfallssug som vist på plankartet. Nedkast skal ligge maksimalt 50 m fra boligbebyggelsens utgangsdør.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR
6.1 Friområde o_FRI
Områdene o_FRI er avsatt til offentlige friområder. Innen o_FRI 1 skal det etableres en turveg som forbinder søndre del av o_TV med o_GV langs Steinanvegen. Turvegen er unntatt krav om tilgjengelighet.

6.2 Turveg o_TV
Arealet skal benyttes til offentlig turveg.

6.3 Turdrag o_TD
Arealet er avsatt til offentlig turdrag. Det skal opparbeides en turveg som forbinder nordre del av o_TV med Heggdalsringen. Turvegen er unntatt krav om tilgjengelighet.

§ 7 HENSYNSSONE

7.1
Område merket med H140_1 er frisiktsone for biltrafikk fra Heggdalsringen til Steinanvegen.
Område merket med H140_2 er frisiktsone for biltrafikk fra o_KV til Heggdalsringen.

§ 8 BESTEMMELSESOMRÅDE

8.1 Parkeringsanlegg
Det tillates parkeringsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 og #2. Minimum 90 % av biloppstillingsplassene skal etableres i parkeringsanlegg helt eller delvis under bakken. Eksponerte parkeringssokler skal tildekkes med terreng, vegetasjon eller utformes som en del av utomhusanlegget.

Parkeringsplaner for bil og sykkel på og under terreng skal følge søknad om tillatelse til tiltak. Det

skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser for bil og minimum 2 oppstillingsplasser for sykkel pr 70 m² BRA boligformål eller pr boenhet. Felles gjesteplasser f_P kan inkluderes i beregningen.

Minimum halvparten av sykkelplasser skal etableres i kjeller eller under tak. Det skal tilrettelegges for parkering med adgang til strøm for el-sykler i begge p-anlegg.

Minimum 5 % av p-plassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset for bevegelseshemmede. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-bil.

P-anlegg for B3 skal etableres sammen med p-anlegg for B2.1 og B2.2. Det tillates underjordisk forbindelse fra p-anlegg til trapperom i B3.

Innkjøring til p-anlegg er vist med piler på plankartet, plassering er retningsgivende. Innkjøring i p-anlegg er felles for hhv B1.1 og B1.2, og for B2.1, B2.2 og B3. Sikt for gående og syklende skal ivaretas.

§ 9 FELLESBESTEMMELSE

Alle eksisterende bygg innenfor planområdet tillates revet.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Tekniske planer

Tekniske planer for offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, inkl avfallssuganlegget, skal være godkjent av vegeier og Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for nye boliger innen planområdet. Planene skal også redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og frisiktssoner ved avkjørsler.

10.2 Krav til bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Planen skal redegjøre for vasking av kjøretøy som benyttes til transport av masser, samt for tildekking av last ved transport av masser og nødvendig vasking av vegnettet. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge- og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.

10.3 Geoteknikk

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering av bygg og uteanlegg skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen. Rapporten skal identifisere eventuelle grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Terrengutformingen skal gjennomføres i tråd med anbefalingene irapporten. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige grunnforhold skal være utarbeidet før igangsettelse kan gis.

10.4 Forurenset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering

av forurenset grunn i tråd med forurensingsparagrafen kapittel 2; Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og anleggsarbeid. Alternativt må det foreligge dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset. Etter ferdigstillelse av området skal tilstandsklassene i toppjord og dypereliggende jord tilfredsstille nivåene i veileder TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser i forurenset grunn.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV

11.1 Samferdselsanlegg
Offentlige samferdselsanlegg skal bygges ut samtidig med tilgrensende bebyggelse, slik at de ulike byggetrinn får en trygg og hensiktsmessig gang- og trafikksituasjon. Samferdselsanleggene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest for ny boligbebyggelse kan gis.

11.2 Busslomme "Heggdalen"
Busslomma for holdeplassen "Heggdalen" må oppgraderes til utbedringsstandard, med total lengde på 54 meter, og opprettholde kurvatur i henhold til vegnormalen, før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse. Ny situasjon og tekniske planer for anlegget skal godkjennes av vegeier.

11.3 Utearealer
Utearealene innen det aktuelle feltet skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før ferdigattest kan gis.

Adkomst for utrykningskjøretøy skal være opparbeidet før ny boligbebyggelse kan tas i bruk.

Planområdet kan utbygges i flere byggetrinn, og det kan ikke gis ferdigattest for bygg innen byggetrinnet før uteområder for det aktuelle byggetrinn er opparbeidet. Småbarnslekeplass skal inngå i hvert byggetrinn.

11.4 Grønnstruktur
Område o_FRI 1 med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B1.2.
Område o_TD med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B2.1.
Område o_TV med turveg skal opparbeides sammen med bebyggelsen i B3.

11.5 Avfallssug
Boliger i planområdet skal være tilknyttet mobilt avfallssuganlegg før det kan gis brukstillatelse.

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

11.7 Støy
Før brukstillatelse kan gis for ny boligbebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

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

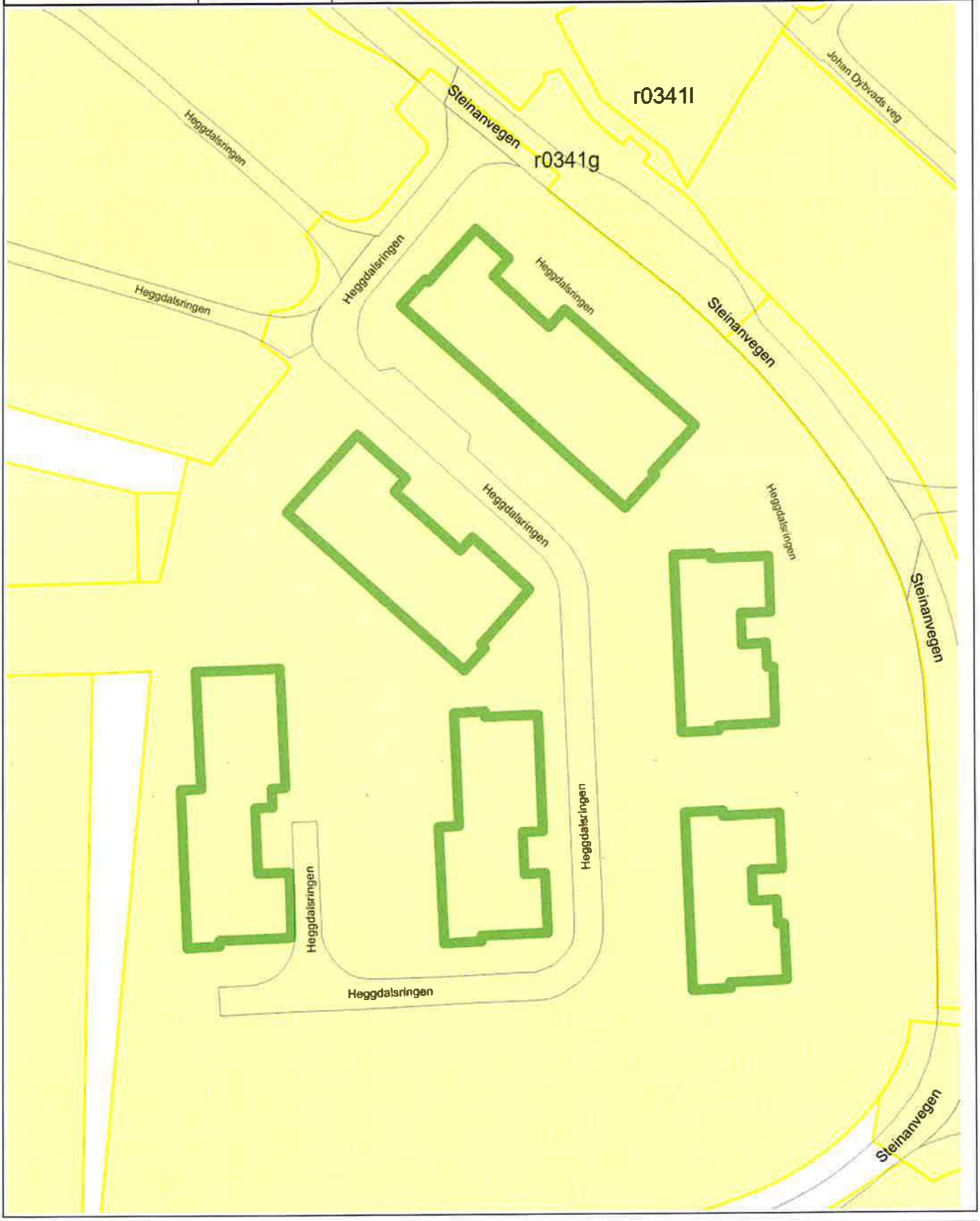
Rita Ottervik

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 134
Adresse:	Heggdalsringen 55 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

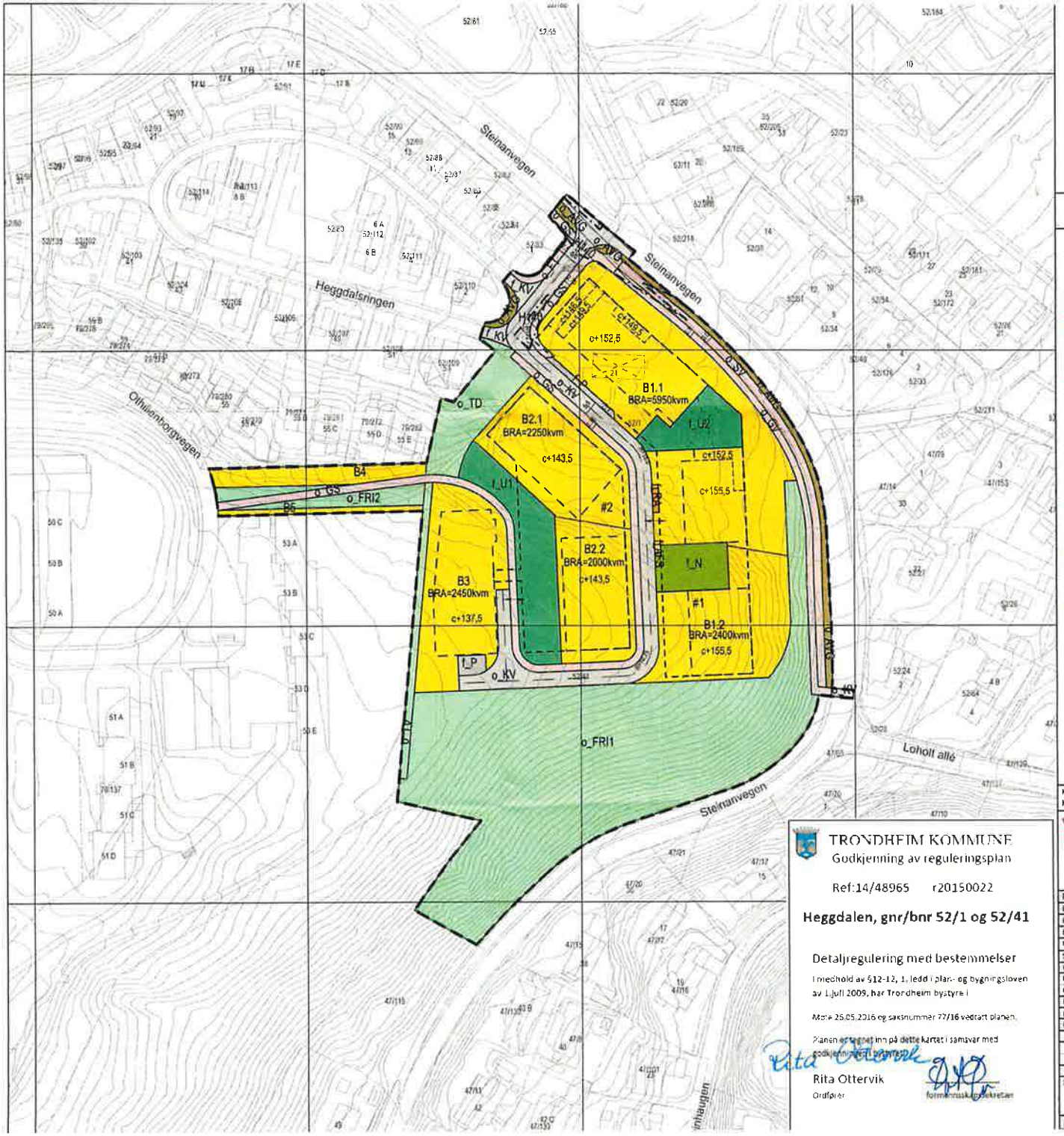
Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Bolgbebyggelse (1110)
- Nærmiljøanlegg (1440)
- Rønovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangveg (2016)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Parkering (2080)
- Avfallssug (2150)

3. GRØNNSTRUKTUR
- Turdrag (3030)
- Turveg (3031)
- Friområde (3040)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

§12-BESTEMMELSER
- Bestemmelsesområde, parkeringskjeller; #1 og #2

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for sikringsone
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: april 2016
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m
0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Heggdalen
gnr/bnr 52/1 og 52/41

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Byggegrenser, gang-/sykkelvei	15.06.2015		Til sluttbehandling	11.04.2016	Bm/Tk
Byggegrenser, revidert innholdsfortegnelse	24.08.2015	ast			
Byggegrenser, hus B	25.08.2015				
Kryssløsning, fortau, busslomme vigår, BRA B3	05.04.2016	bks			

SAKSBEHANDLING I HØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring oppstart av reguleringsarbeidet	03.02.2015	
Behandlet etter bydelsutvalgets delegerte myndighet	26.08.2015	
Offentlig ettersyn	01.09 - 17.10.2015	
Behandlet i Byggingsrådet/planutvalget	03.05.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	12.05.2016	
Godkjent i bystyret	26.05.2016	

Plan utarbeidet av: Voll arkitekter AS, Verftsgata 4, 7014 Trondheim

Reguleringsplannr: r20150022
Kommunens saksnr: 14/48965

Dato: 27.03.2015

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/48965 r20150022

Heggdalen, gnr/bnr 52/1 og 52/41

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 25.05.2016 og saksnummer 77/16 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningsvedtaket.

Rita Ottervik
Ordfører

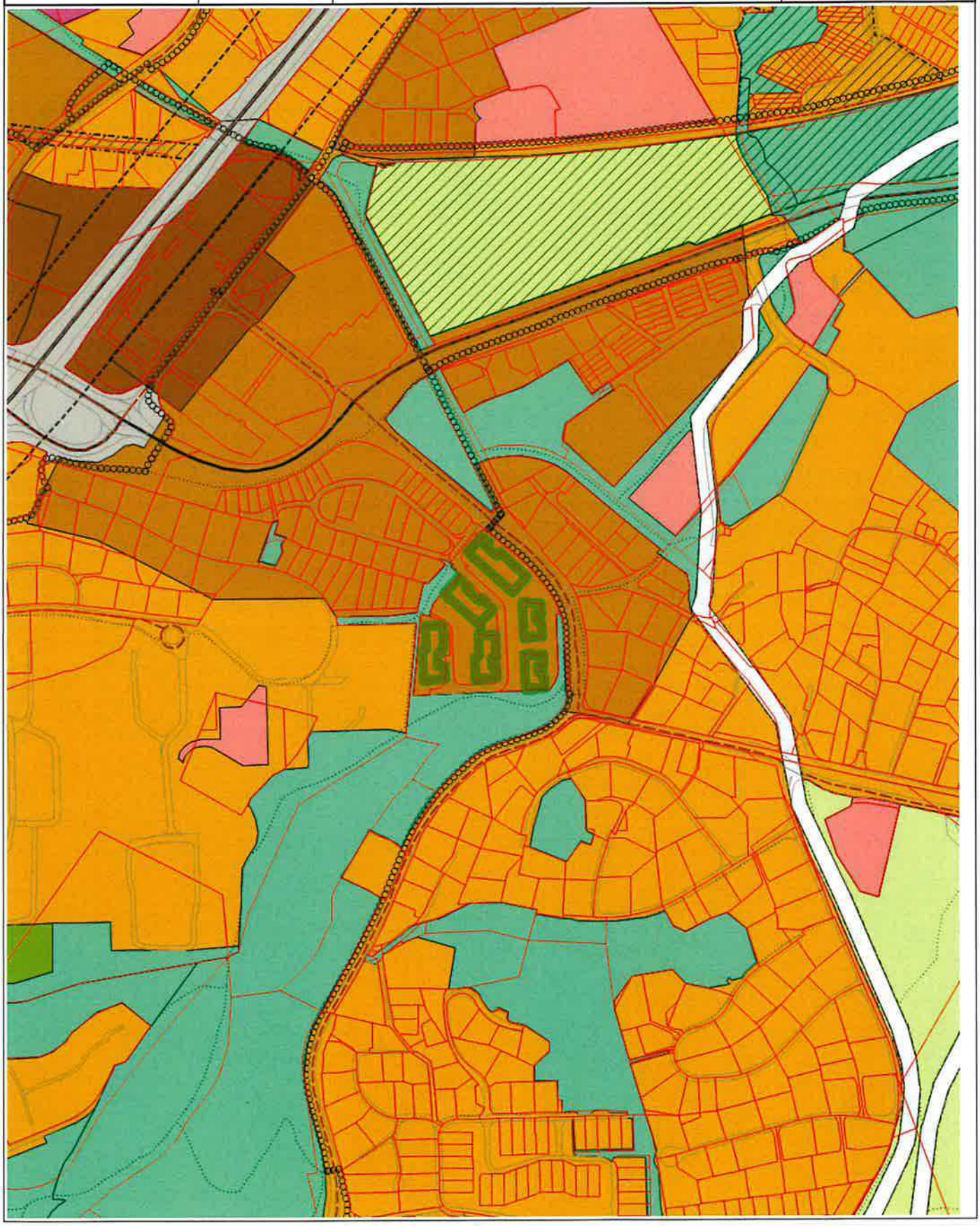
formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 134
Adresse:	Heggdalsringen 55 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

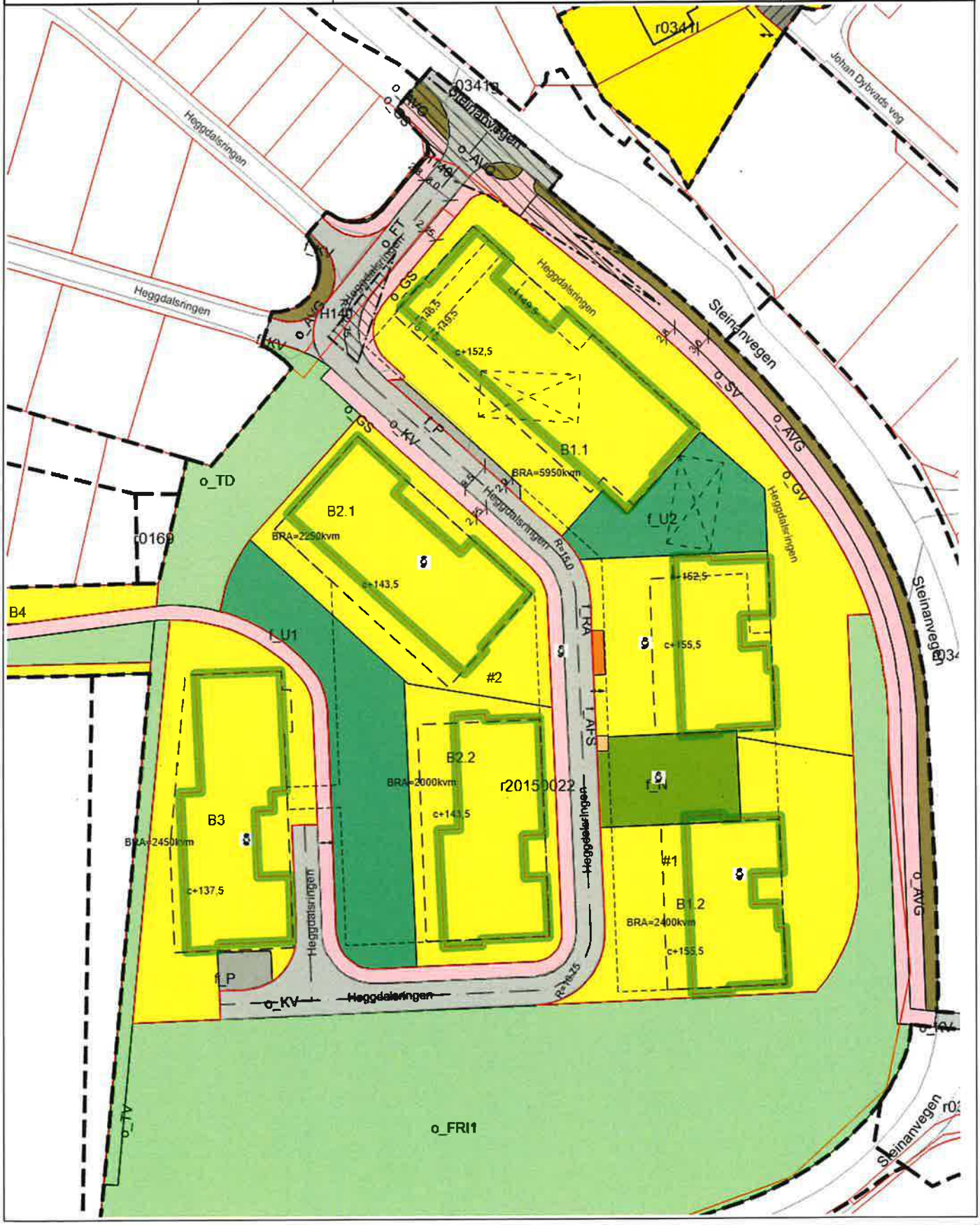
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Grav og urnelund
- LNFR
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Område med innsigelse
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - marka
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Eiendomsgrense fiktiv
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 134
Adresse:	Heggdalsringen 55 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Nærmiljøanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Avfallssug
- Turdrag
- Turveg
- Friområde

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
KAN TINGLYSES
Trondheim, den 7/6-19
Heimdal Eiendomsmegling AS

Returneres til:

Heimdal Eiendomsmegling AS
Vestre Rosten 69
7072 Heimdal
Org.nr.: 976 232 909

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Oppdragsnr.: 1-0428/18

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
5001	TRONDHEIM	52	225		48	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	x Nei	Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	Nei	Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	Nei	Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	Nei	Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	Nei	Ja

Beskaffenhet: x **1.** Bebygd ☐ **2.** Ubebygd

Bruk av grunn: x **B** Bolig-eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus/kjede x **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 2 990 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: x Ja ☐ Nei

Omsetningstype: x **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Ideell andel av salgsverdien av tomten utgjør kr. 487 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
874 375 942	Heimdal Bolig AS	1/1

Doknr: 663517 Tinglyst: 12.06.2019
STATENS KARTVERK

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
080599 [redacted]	Jens Grasbakken-Løkken	X Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforening

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses).

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Sted, dato: Molde, 13.10.2018

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jens Grasbakken Løkken | **Jens Grasbakken-Løkken**

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ **Ja** ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ **Ja** ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Trondheim 23/10-2018

Utsteders underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Roar Munkhaugen | **Heimdal Bolig AS**
v/Roar Munkhaugen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Geir Johansen | Geir Johansen
Megler MNEF
Heimdal Eiendomsmegling AS

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Doknr: 282 Tinglyst: 07.01.1997 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
07 JAN. 1997
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 282

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Frittstående nettstasjon

Nr. 2031 Adr.: HEGDALEN BOLIGFELT

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, mellom **Hågen Knotten og Kjellrun Knotten** (grunneiere), eier av eiendommen **Hegdalen Moholtan, gnr 52 bnr 1** i Trondheim kommune og **Trondheim Energiverk** (everket). Anleggets plassering er vist på vedlagte tegning T-1795.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspennings-kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved f.eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.
Når slike arbeider ønskes utført skal everket kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom everkets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr 10.000,- kroner ti tusen 00/100

som utbetales når denne avtalen er tinglyst. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Pkt. 4

Grunneierne samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Trondheim, den 2.1.1997

HÅGEN KNOTTEN

Hågen Knotten
(Grunneier)

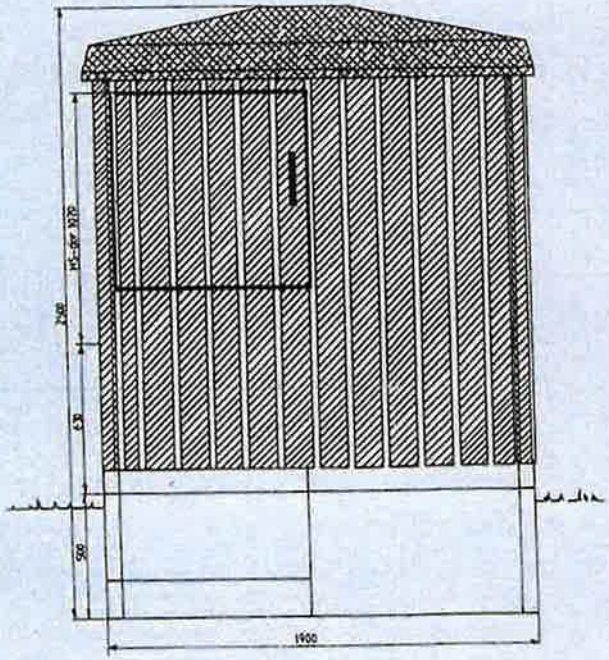
TRONDHEIM ENERGIVERK

Oddvar Stålen
Oddvar Stålen

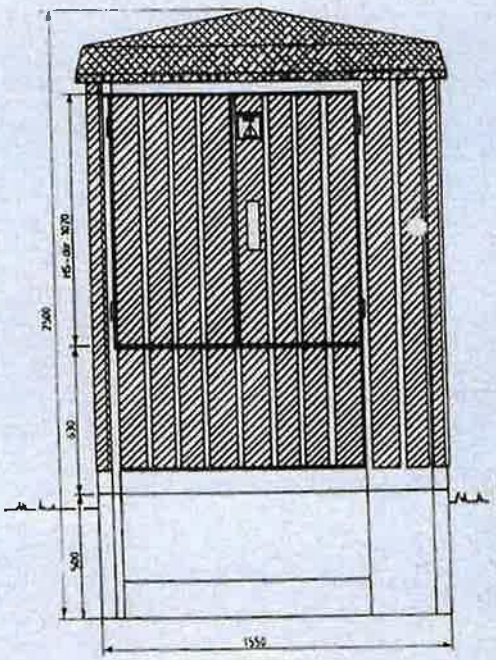
KJELLRUN KNOTTEN

Kjellrun Knotten
(Grunneier)

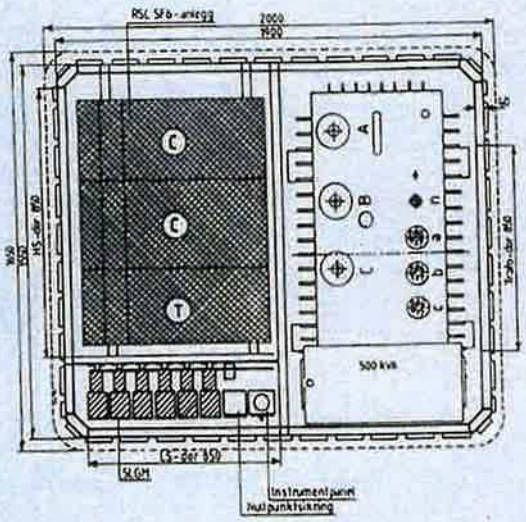
KARTVERK STATENS

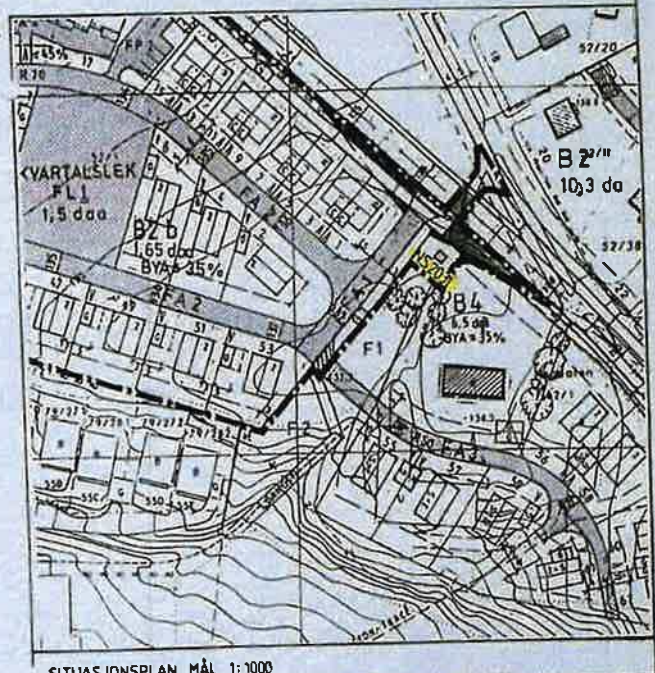


NETTSTASJON HØRDE MIFUND 2500mm



SETT FRA HS-SIDE





SITUASJONSPLAN MÅL 1:1000

STATENS KARTVERK

TRONDHEIM ENERGIVERK

HEGDALEN BOLIGFELT
NS. 2031

Målestokk 1:15	Kontr. OK	051296
	Tegn. KOB	051296
	Rev.	

MØRE FLEXI

Kontr: K34	Avd ODP
Tegn nr T-1795	
Arb ordre nr 108017	

Saks nr: 16/26938

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

Doknr: 899375 Tinglyst: 03.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 52 bnr 1, 41, 219, 220 og 221 **gir** hverandre gjensidig **rett** til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde vann og avløpsledninger over sin eiendom, samt eventuelle andre ledninger som berøres av fradelingen.

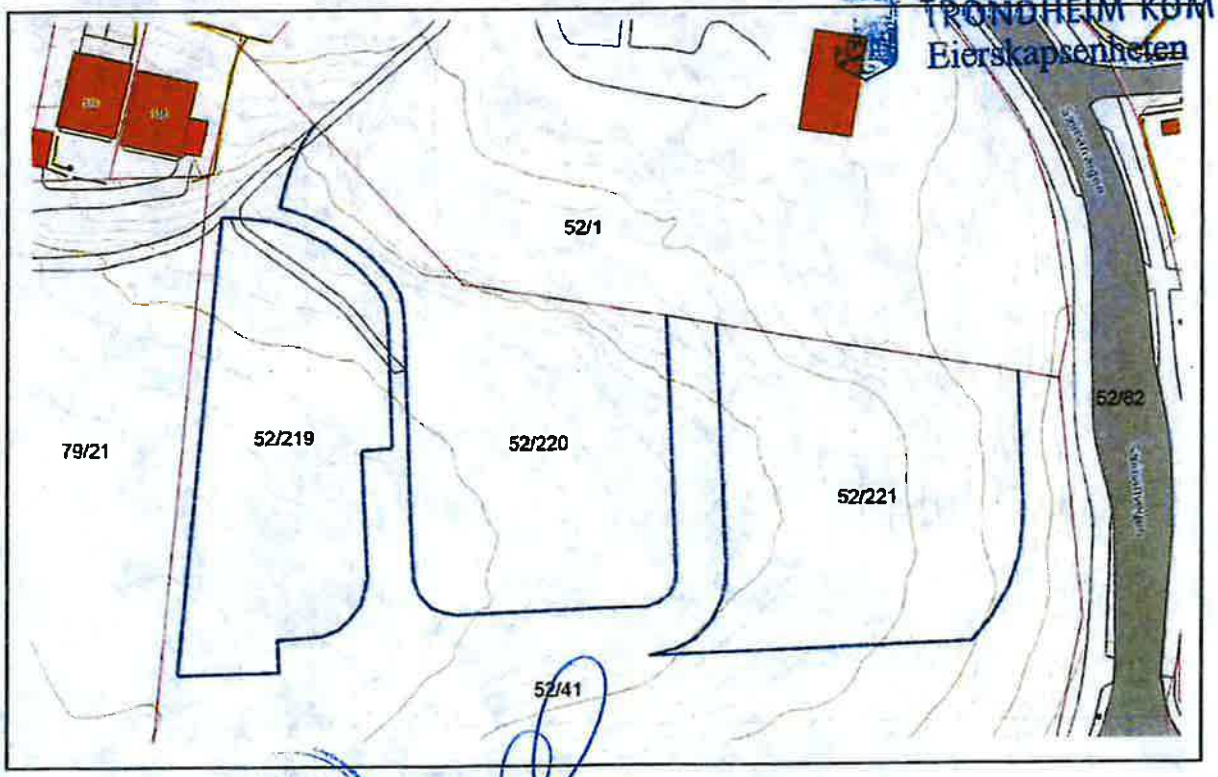
Eier(e) av gnr 52 bnr 1 **gir** eier(e) av gnr 52 bnr 41, 219, 220 og 221 **rett** til adkomst over sin eiendom frem til offentlig veg.

Eier(e) av gnr 52 bnr 41 **gir** eier(e) av gnr 52 bnr 219, 220 og 221 **rett** til adkomst over sin eiendom frem til offentlig veg.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak av 04.07.2016, FBR BU2 2119 /16.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, byplankontoret.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Person.nr/Org.nr	Underskrift
52/1	HEIMDAL BOLIG AS	874375942	HÅVARD ULVAN
52/41, 219, 220 og 221	TRONDHEIM KOMMUNE	942110464	TRONDHEIM KOMMUNE Eierskapsenheten



Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
Inge Furuhaug

Stempelmerke kr 5,-

Dagbok nr 2221 1963
Strinda sorenskriverembete

19/4

Erklæring.

Eieren av g.nr. 52, br. nr. 1, og eierne av g.nr. 47, br.nr. 15, samt gr.nr 47, br.nr. 16, avgir herved følg. erklæring som vil bli å tinglyse som som vedkommer alle eiendommene og som ikke kan avlyses uten samtykke fra eierne av g.nr. 52, br. 1, g.nr. 47, br.nr. 15 samt g.nr. 47, br.nr. 16.

Eieren av g.nr. 52, br.nr. 1, gir herved eierne av g.nr. 47, br.nr. 15, samt g.nr. 47, br.nr. 16, rett til å føre kloakkavstikker over min eiendom for tilknyting til Strinda komunes hovedledning, som også ligger på min eiendom.

Retten omfatter også rett til å grave ned på ledningen samme sted for reparasjon og vedlikehold. Efter enhver graving plikter eierne av g.nr. 47, br.nr. 15, samt g.nr. 47, br.nr. 16 å sette området i den stand det var før gravingen tok til.

Rettigheten verdsettes til kr 500-

For g.nr. 52, br.nr. 1
Hågen Knotten

For g.nr. 47, br.nr. 16
Ole Haraldsen

For g.nr. 47 br.nr. 15
Jørgen Sørensen

Strinda, den 19-4-63.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

TINGLYST VED STRINDA SORENSKRIVEREMBETE
DOKUMENT NR. 2221 / 1963 DAGBOKFØRT 1914 s. å.
INNFØRT I GRUNNBOK / ~~PERSONREG.~~ s. å.
HERFOR TIL STATSKASSEN 5,- KRONER

STRINDA SORENSKRIVEREMBETE

KARTVERKET

19/4 63 Ole Haraldsen, Kobold Alle 5, Mobold 15,-
5.

Dagbok nr 6920 1960
Strinda sorenskriverembete

Høgen: Knotten

ERKLÆRING

Undertegnede eier av Hegdalen gnr. 52 bnr. 1 i Strinda, erklærer herved at Strinda ingeniørvesen har rett til å bygge offentlig ledning over eiendommen i samsvar med nedenstående beskrivelse og uhindret adgang til å foreta nødvendig graving for reparasjon og ettersyn av ledningen. Eieren av eiendommen plikter å ta hensyn til ledningen ved bebyggelse og disponering av grunnen bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene.

For skader og ulemper som ved anlegg eller reparasjoner måtte påføres eiendommen, kan eieren kreve erstatning av Strinda kommune som i mangel av mindelig overenskomst fastsettes ved skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Strinda ingeniørvesens samtykke.

Beskrivelse av anlegget og spesielle betingelser:

Gjelder gjenleggingen av en bekk over eiendommen. Bekken gjenlegges med 18" rør. For eventuelle skader og ulemper ved anlegg av kloakken vil eieren ikke kreve erstatning. Ingeniørvesenet skal på sin side sørge for å rydde og sette i stand etter grøftearbeidet på vanlig måte.

Strinda, den 12. desember 1960.

For Strinda kommune: Eier:

Inge Karl Tobiesen H. Knotten

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

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:
Heggdalsringen 55, 7049 Trondheim
Gnr. 52, Bnr. 224, Snr. 134, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251184

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
