

HEIMDAL

Idrettsveien 3A

Velkommen til
din nye bolig





Emera eiendomsmegling v/Thomas
Myhre ønsker velkommen til
Idrettsveien 3A!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 290 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

96 840,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

3 386 840,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 341,- pr. mnd

ETASJE

6

FELLESFORMUE

14 990,-

BYGGEÅR

2018

BRA-I/BRA TOTAL

41/46 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Thomas Myhre

Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no

+47 970 54 432

Thomas er en faglig sterk eiendomsmegler og en viktig bærebjelke i teamet vårt. Som fagansvarlig kombinerer han solid kompetanse med godt humør og en trygg tilstedeværelse som skaper tillit hos kundene.

Tidligere kunder beskriver Thomas som blid, jordnær og lett å prate med. Han er kjent for å være svært tilgjengelig, rask til å svare og god til å lytte. Med tydelig kommunikasjon og ærlige råd sørger han for at salgsprosessen oppleves oversiktlig og trygg fra start til slutt.

Thomas er dedikert i arbeidet sitt og følger både selger og interessenter tett opp. Han er løsningsorientert, strukturert og jobber målrettet for å oppnå best mulig resultat, også i krevende markeder.

Med sitt engasjement, sterke faglige fundament og genuine omtanke for kundene, er Thomas megleren som gjerne gjør det lille ekstra.



Lækker og nyere 2-roms hjørneleilighet i 6. etasje | Stor balkong med fantastisk utsikt | Heis og parkering | Fjernvarme

Thomas Myhre v/ Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Idrettsveien 3A!

Dette er en delikat 2-roms hjørneleilighet beliggende i 6. etasje, oppført i 2018 med gjennomgående høy standard. Leiligheten har vinduer i flere himmelretninger som gir rikelig med dagslys, moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og stilrent bad. Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på ca. 13 kvm med fantastiske solforhold og vidstrakt utsikt, blant annet mot Vassfjellet.

Leiligheten har fjernvarme, parkeringsplass i p-kjeller, heisadkomst og gode oppbevaringsmuligheter med både innvendig bod og sportsbod i kjeller. Her bor du sentralt nær Heimdal sentrum og med gode kollektivforbindelser i umiddelbar nærhet.

Høydepunkter:

- Balkong på 13 kvm.
- Flott utsikt
- Fjernvarme
- Parkering
- Sentralt



Attraktiv hjørneleilighet med vinduer i flere himmelretninger, som gir rikelig med dagslys.





Flislagt veggflate mellom over- og underskap, med praktisk belysning under overskapene.





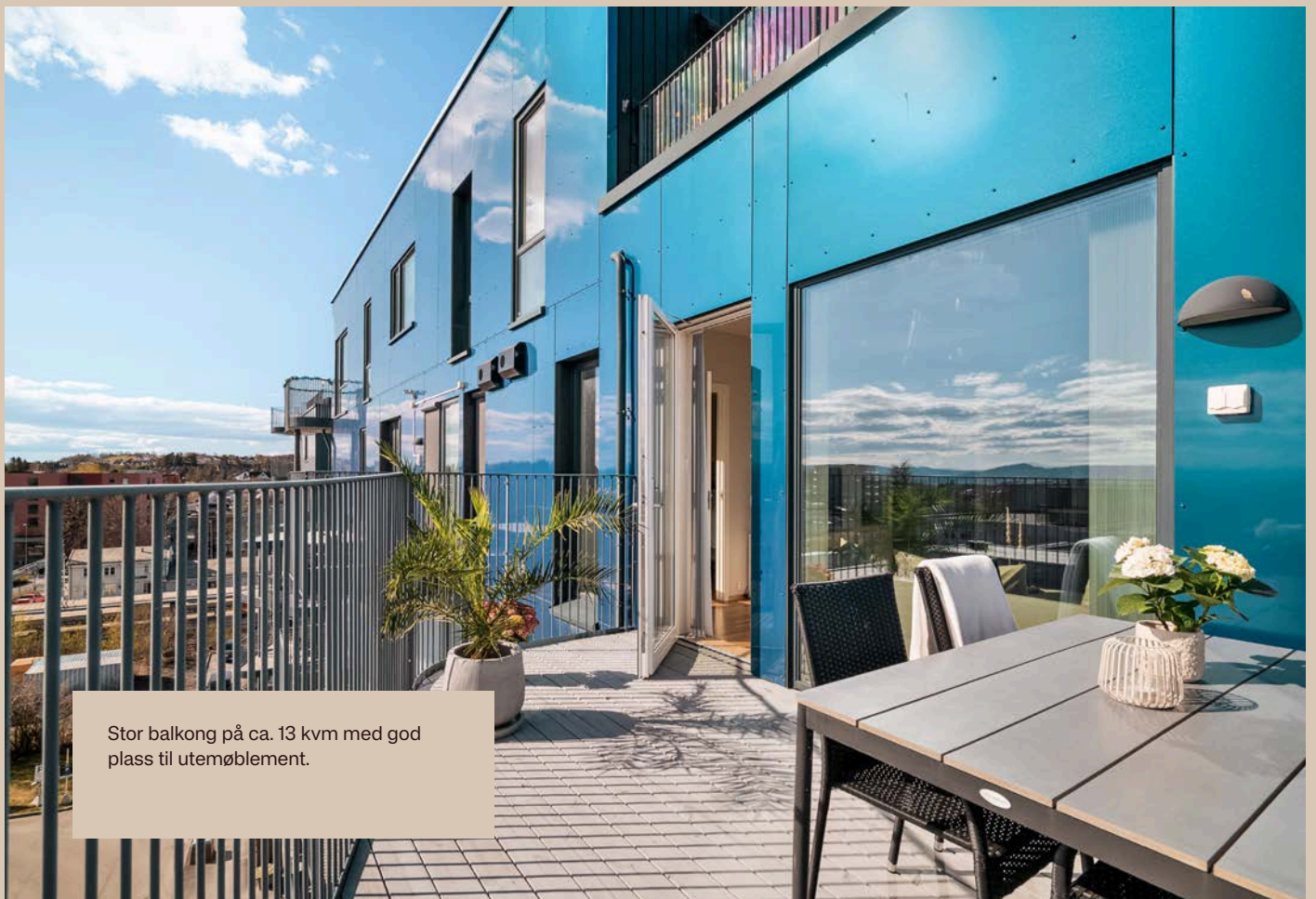


Boligen er oppført i 2018 og holder en gjennomgående høy standard. Oppvarming skjer via fjernvarme.

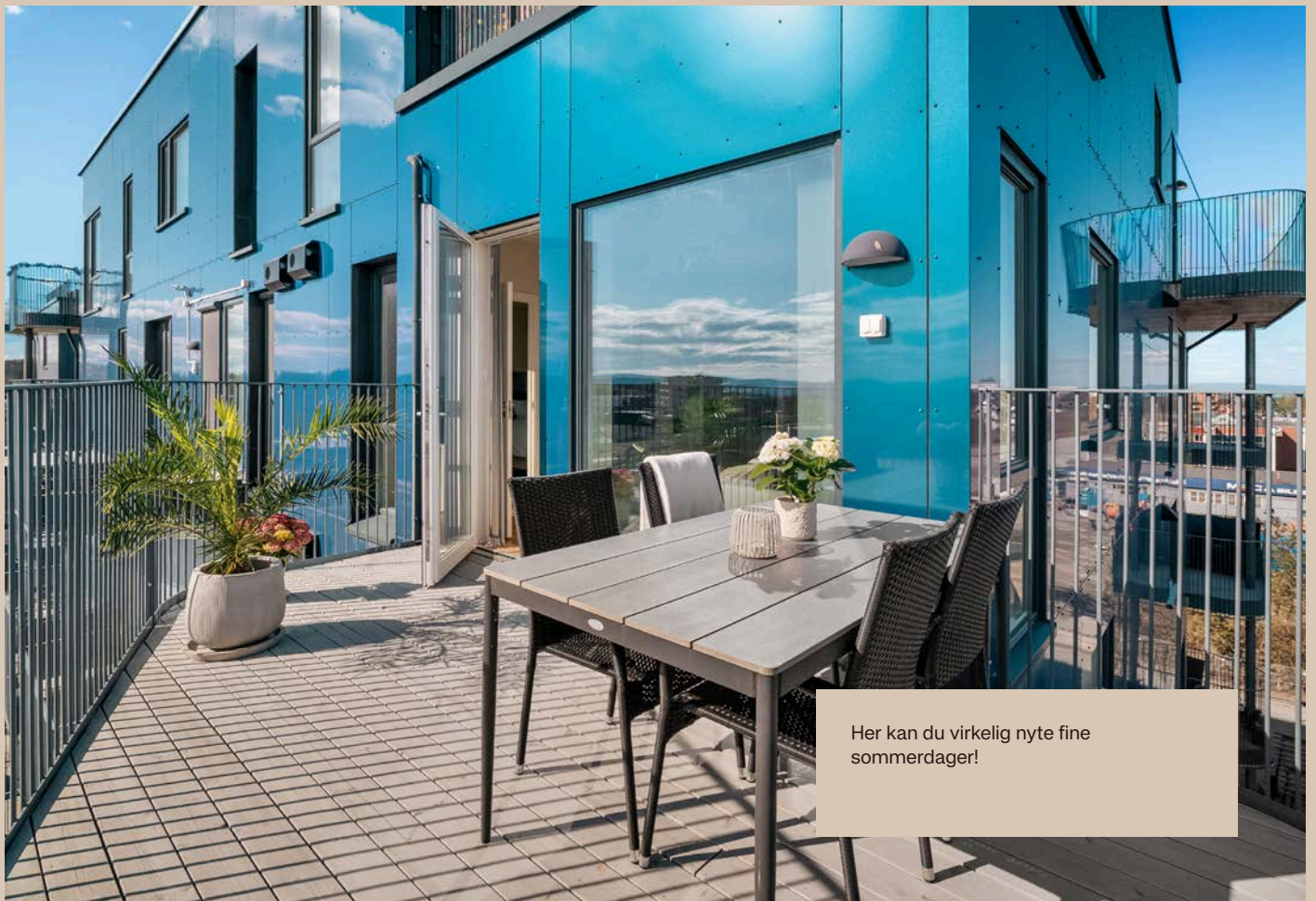




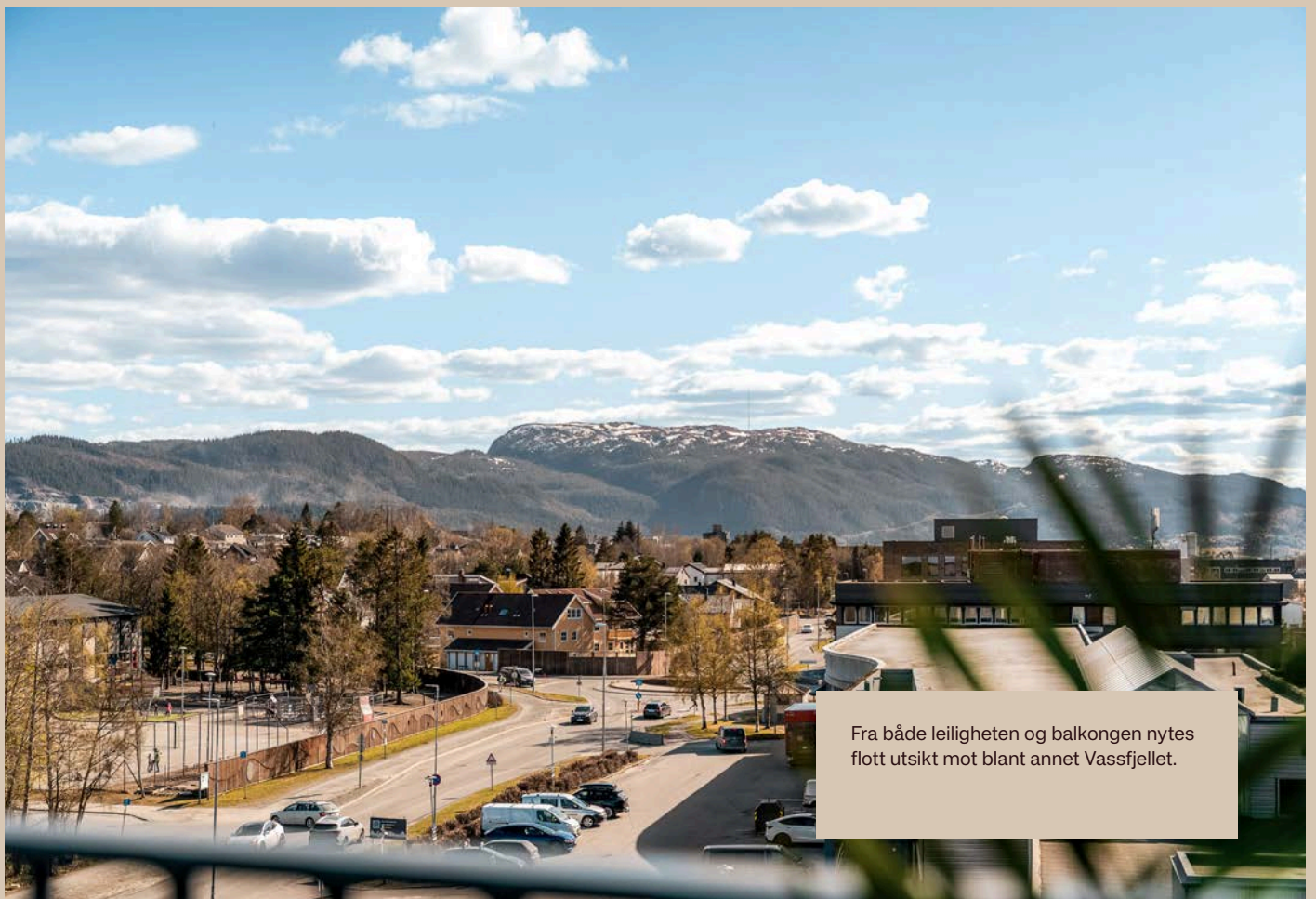
Stuen har utgang til en solrik balkong med flott, vidstrakt utsikt.



Stor balkong på ca. 13 kvm med god plass til utemøblement.



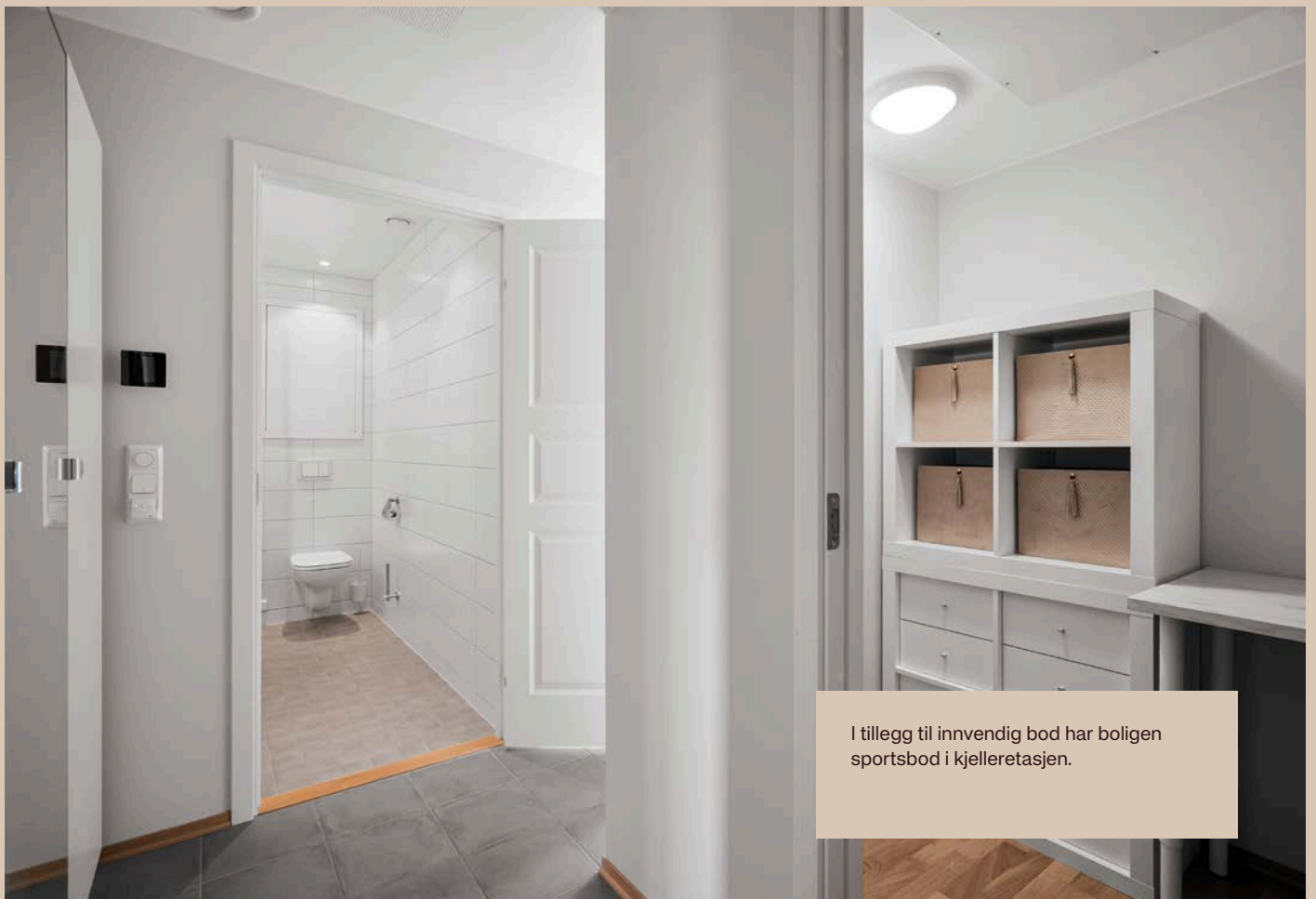
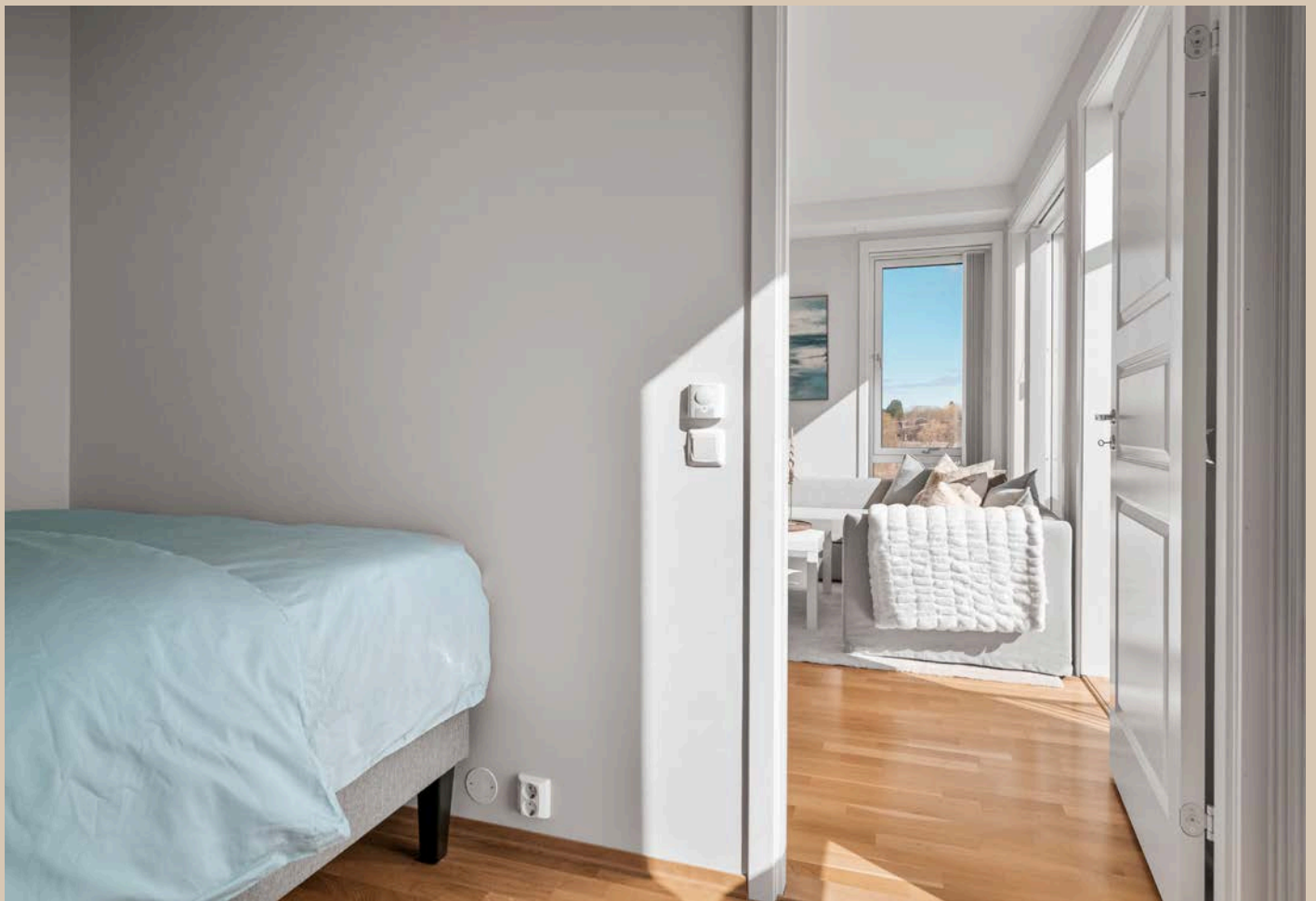
Her kan du virkelig nyte fine sommerdager!



Fra både leiligheten og balkongen nytes flott utsikt mot blant annet Vassfjellet.



Soverommet måler 7 kvm og har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

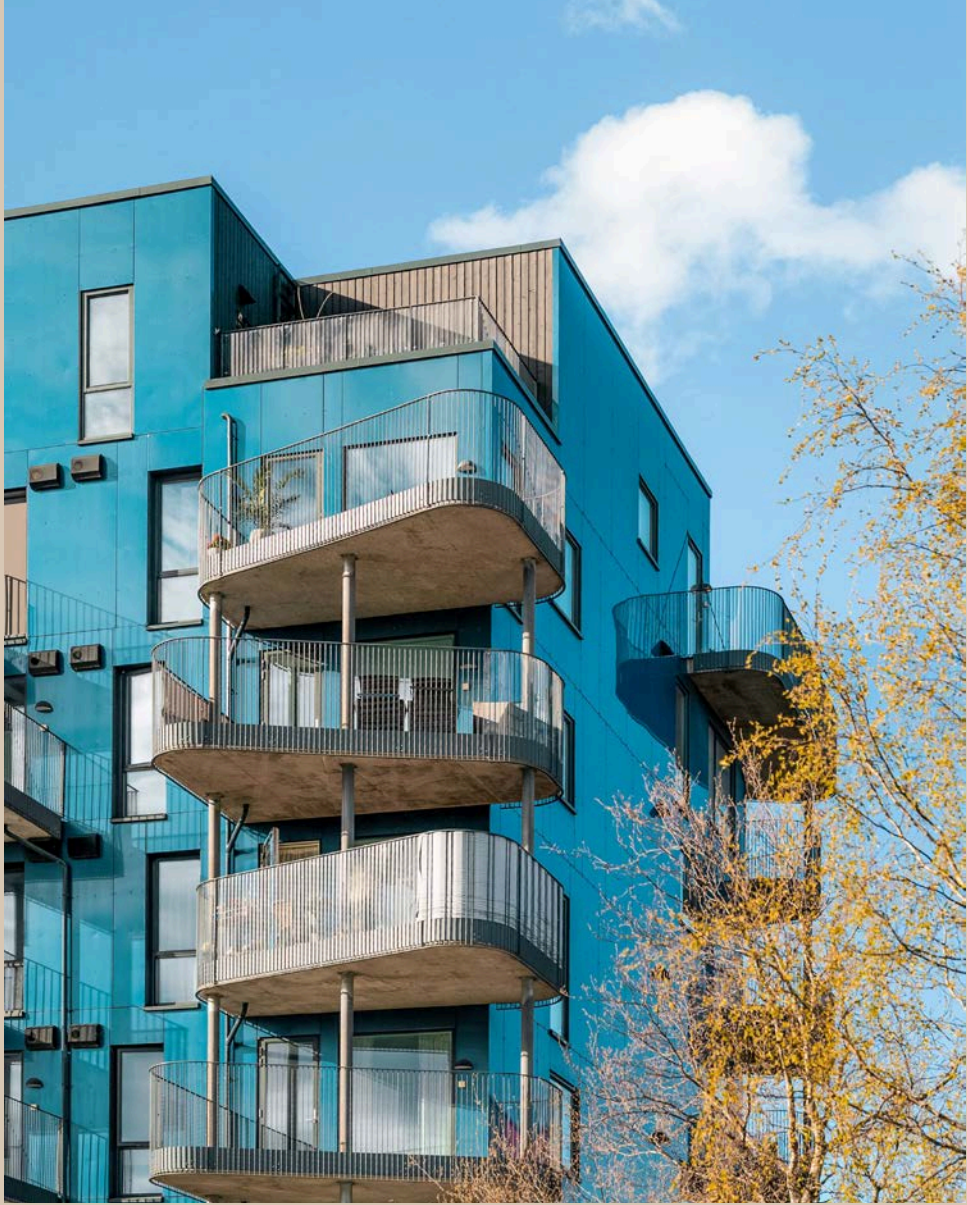




- Normal
- Normal Plus
- Synthetic
- Sport
- Delicate
- Heavy Duty
- HandWash
- Refresh
- Steam
- Refresh & Steam
- Refresh & Steam Plus
- Refresh & Steam Plus Plus
- Refresh & Steam Plus Plus Plus
- Refresh & Steam Plus Plus Plus Plus
- Refresh & Steam Plus Plus Plus Plus Plus













Plantegning



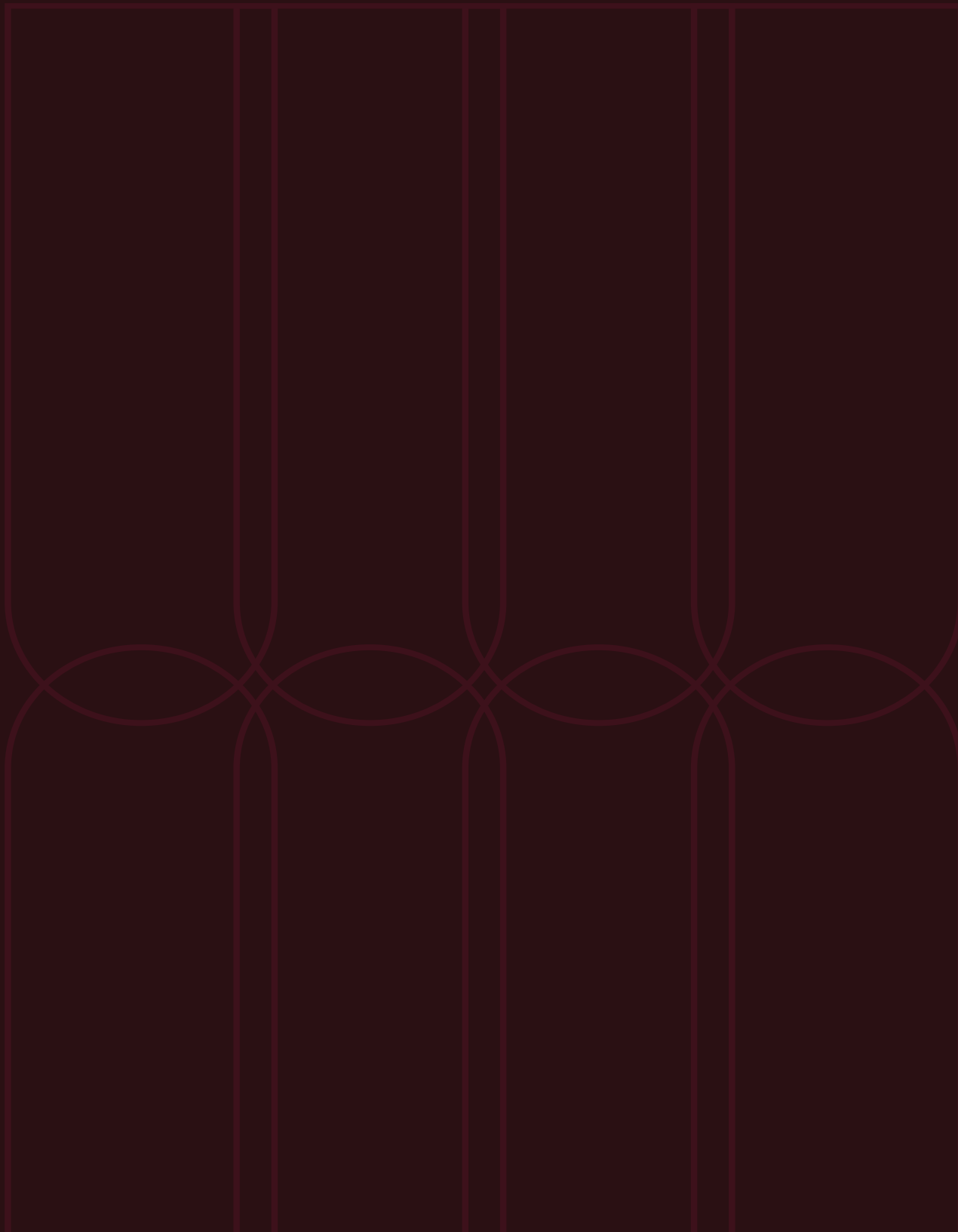
Idrettsveien 3A, snr 58
6. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

IDRETTSVEIEN 3A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 3 290 000

Omkostning kjøper

3 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

82 250 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

83 340 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

96 840 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 373 340 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

3 386 840 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 3 386 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 341,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 340,80 per måned. Beløpet inkluderer blant annet a-konto fjernvarme, garasje, avsetning til

vedlikeholdskonto, felles bygningsforsikring og TV/bredbånd.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- A-konto fjernvarme: kr 395,-
- Garasje: kr 150,-
- Vedlikeholdskonto: kr 90,44
- Felleskostnader: kr 1 130,36
- TV/bredbånd: kr 575,-

På grunn av prisstigning og renteøkning tas det forbehold om at felleskostnader kan øke.

Eiendomsskatt

Kr 2 691,- (2023)

Eiendomsskatten ble beregnet til kr. 2 691,- i 2023.

Kommunale avgifter

Kr 10 566 (2025)

Informasjon: Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing og eiendomsskatt.

Fakturert beløp for perioden april 2025 til mars 2026 var kr 10 566,-. Kommunale avgifter kan variere fra termin til termin.

Fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende

Formue:

Andel fellesformue: Kr 14 990 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 645 135 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 2 580 541 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet på Heimdal, med gangavstand til Heimdal sentrum og alle nødvendige fasiliteter i hverdagen. Her finner man et bredt servicetilbud med dagligvarebutikker, restauranter samt offentlige tjenester som lege, tannlege, helsestasjon og fysioterapeut. Området har svært gode kollektivforbindelser med både tog- og bussholdeplasser i umiddelbar nærhet, og hyppige avganger mot Trondheim sentrum og omegn. Det går tog direkte til

Værnes lufthavn.

Det er også kort vei til Tiller med flere store kjøpesentre, og Trondheim sentrum nås på ca. 15 minutter med bil. For den aktive byr nærområdet på et rikt tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter året rundt. Det er kort avstand til Saupstad skistadion med preparerte lysløyper vinterstid og gode rullekulemuligheter sommerstid, samt nærhet til Bymarka og Granåsen med flotte turstier for løping, sykling og friluftsliv. Dette er et attraktivt område for kjøpere i alle aldersgrupper som ønsker å bo sentralt, samtidig som natur og rekreasjon er lett tilgjengelig.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller.

Parkeringsplassen har egen matrikkel: 5001-316/110/0/95

Sameiet/seksjonseierne disponerer 42 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 18 som tilleggsareal
- 24 som egne næringsseksjoner

Det er kun eiere i sameiet som kan eie p-plass. Hvis p-plassen er egen næringsseksjon: P-plassen må selges samtidig som ved salg av bolig, til enten kjøper eller annen eier i sameiet.

Sameiet leier ladeanlegg fra Ohmia. Ladeboks kan monteres på samtlige p-plasser, og seksjonseierne blir fakturert fast beløp månedlig direkte fra Ohmia. Månedlig beløp blir bestemt etter type bil og hyppighet på lading.

Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet enten som tilleggsdel til seksjon eller som næringsseksjon. Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner. Sameiets styre

eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Eiet tomt, eid av sameiet.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for ny blokkbebyggelse datert 06.08.2019.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for rivingsarbeider av eksisterende bebyggelse datert 16.12.2016.

Det foreligger byggetegninger fra kommunen datert 2016, som stemmer med dagens bruk.

Innhold

Leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.

Balkong på ca. 13 m².

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjelleren på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod.

6. etasje

BRA-i: 41 m² Entre, stue/ kjøkken, sov, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

13 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!

Entré

Leiligheten ønskes velkommen via en flislagt entré med gulvvarme og gode oppbevaringsmuligheter. Her er det plass til garderobeløsning som gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk.

Stue

Lys og romslig stue med store vindusflater i flere himmelretninger som gir rikelig med naturlig lys. Den åpne løsningen gir god romfølelse, og stuen har direkte utgang til balkong. Fjernvarme sørger for behagelig oppvarming. Fra stuen nytes flott og vidstrakt utsikt mot nærområdet og Vassfjellet.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en stor, sørvendt balkong på ca. 13 kvm. Balkongen har svært gode solforhold og god plass til utemøblement, et perfekt sted å nyte fine sommerdager og utsikten.

Kjøkken

Pent og moderne kjøkken i lyse beigetoner med takhøye skap som gir rikelig oppbevaringsplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og har flislagt veggflate

mellom over- og underskap, samt praktisk belysning under overskapene.

Bad

Stilrent og moderne baderom med downlights i himling, HTH-innredning, dusjhjørne, toalett og servant. Det er opplegg for vaskemaskin, og badet fremstår funksjonelt og tidsriktig.

Soverom

Soverommet måler ca. 7 kvm og har plass til dobbeltseng samt tilhørende møblement.

Bod og parkering

Leiligheten disponerer både innvendig bod samt sportsbod i kjelleretasjen på ca. 3 kvm, som gir gode lagringsmuligheter. Det medfølger parkeringsplass i p-kjeller, og bygget har heis med enkel adkomst til leiligheten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Trond Sandslett

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Beskrivelse: Hengt opp skap over vaskemaskinen

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det er etablert ladeanlegg for alle parkeringsplasser.

Det er ikke en avtale på parkeringsplassen per dd, ved behov bestilles avtale gjennom leverandør.

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

Ja. I naboblokk.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygnings sakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for

kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller er av betongelementer eller lignende. Yttervegger er delvis oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående trepanel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen har ingen bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 eller TG3.

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Bad - Fuktmåling | Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking ikke er foretatt. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Opplytningen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Øvrig informasjon

Adresse

Idrettsveien 3A, 7072 HEIMDAL

Gnr. 316, bnr. 110, snr. 58, ideell andel 1/1

Gnr. 316, bnr. 714, ideell andel 1/108, sameietype:
realsameie

Gnr. 316, bnr. 110, snr. 95, ideell andel 1/1
i Trondheim kommune.

Selger

Julie Dahlstrø

Sameie

Sameiet Heimdal Stasjon

Organisasjonsnummer: 920781357

Sameiet Heimdal Stasjon (org.nr. 920781357) er et kombinert sameie bestående av 83 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Annethvert år må sameiet ha en lovpålagt heiskontroll. Dette er for å kunne avdekke slitasje eller andre forhold som må utbedres. I 2024 ble det funnet slitasje på en stålvaier. Dette arbeidet med utskiftning ble bestilt og utført i 2025. Dette var en kostnad på ca. kr. 100 000 som ble tatt på i 2025 regnskapet.

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 6625789

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

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på kr 2 103 413 og samlede driftskostnader på kr 1 943 810. Dette ga et positivt årsresultat på kr 208 607.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp via vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme. I tillegg er det elektrisk oppvarming.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er etter reguleringsplan r20150005, regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, parkering, fortau m.m. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål - framtidig og byggesone 1.

Det pågår planarbeid i nrområdet som kan være av betydning for området. Dette gjelder:

- Plansak r20250015, «Del av Industriveien og del av Johan Tillers vei» (under arbeid).
- Plansak r20250029, «Heimdal stasjon» (under arbeid).

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5001/316/110/58:

17.10.1946 - Dokumentnr: 403131 - Erklæring/avtale
Best. om at en utløpsgrøft ikke kan stenges
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1946 - Dokumentnr: 403151 - Erklæring/avtale
Grensegangssak over d.eiend.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 405517 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Heimdal Vassverk
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1165833 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:280
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328609 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2017 - Dokumentnr: 1288886 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/4789

01.01.2018 - Dokumentnr: 168090 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:316 Bnr:110 Snr:58

27.06.2018 - Dokumentnr: 945972 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:438

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:470

Rett til å ha stående,fornye eller bygge om etablert støyskjerm.

Pliktet å forestå all nødvendig drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1946 - Dokumentnr: 403131 - Erklæring/avtale

Best. om at en utløpsgrøft ikke kan stenges

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1946 - Dokumentnr: 403151 - Erklæring/avtale

Grensegangssak over d.eiend.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 405517 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver Heimdal Vassverk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1165833 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:280
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328609 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg
og nettstasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2017 - Dokumentnr: 1288886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/4789

01.01.2018 - Dokumentnr: 168090 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:316 Bnr:110 Snr:58

27.06.2018 - Dokumentnr: 945972 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:438
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:470
Rett til å ha stående,fornye eller bygge om etablert
støyskjerm.
Plikter å forestå all nødvendig drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

5001/316/714:

17.10.1946 - Dokumentnr: 403131 - Erklæring/avtale
Best. om at en utløpsgrøft ikke kan stenges

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1946 - Dokumentnr: 403151 - Erklæring/avtale
Grensegangssak over d.eiend.
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 405517 - Bestemmelse om
vannledn.
Rettighetshaver Heimdal Vassverk
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1165833 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:280
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328609 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og
vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg
og nettstasjon
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2017 - Dokumentnr: 1288886 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 41/4789

01.01.2018 - Dokumentnr: 168090 - Omnummerering ved
kommuneendring
Tidligere: Knr:1601 Gnr:316 Bnr:110 Snr:58

27.06.2018 - Dokumentnr: 945972 - Bestemmelse om

bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:438

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:470

Rett til å ha stående,fornye eller bygge om etablert støyskjerm.

Plikter å forestå all nødvendig drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1946 - Dokumentnr: 403131 - Erklæring/avtale

Best. om at en utløpsgrøft ikke kan stenges

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1946 - Dokumentnr: 403151 - Erklæring/avtale

Grensegangssak over d.eiend.

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.1949 - Dokumentnr: 405517 - Bestemmelse om

vannledn.

Rettighetshaver Heimdal Vassverk

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2016 - Dokumentnr: 1165833 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:280

Bestemmelse om vedlikehold

Overført fra: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:110

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2018 - Dokumentnr: 328609 - Bestemmelse om

nettstasjon

Rettighetshaver: Tensio Ts AS

Org.nr: 978 631 029

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2017 - Dokumentnr: 1288886 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 58

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 41/4789

01.01.2018 - Dokumentnr: 168090 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1601 Gnr:316 Bnr:110 Snr:58

27.06.2018 - Dokumentnr: 945972 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:438

Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:316 Bnr:470

Rett til å ha stående,fornye eller bygge om etablert støyskjerm.

Plikter å forestå all nødvendig drift og vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Andel i realsameie:

2020/2572094-1/200 10.06.2020

21:00

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:

KNR: 5001 GNR: 316 BNR: 714 IDEELL: 1/108

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og

vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Ved utleie av leilighet og/eller parkeringsplass, plikter seksjonseier å melde kontaktinfo om leietaker til styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgåes hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uopfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 32 900,00
Grunnpakke (Kommunal info, gebyr utlegg, tinglysing,

grunnbok) kr 10 000,00
Markedspakke inkl. stor FINN-annonse, Emera digital og prospekt kr 22 900,00
OBOS innhenting av info kr 5 000,00
Oppgjørshonorar kr 5 900,00
Tilretteleggingshonorar inkl. Interiørveiledning kr 17 500,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 990,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 117 915,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
Tlf: 970 54 432

Ansvarlig megler

Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner
thomas.myhre@emera.no
Tlf: 970 54 432

Meglerforetaket

Era eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 936749259
Kjøpmannsgata 40, Trondheim 7011,
Tlf: 970 54 433

Salgsoppgavedato

05.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

IDRETTSSVEIEN 3A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Trondheim	
Oppdragsnr.	
05260062	
Selger 1 navn	
Julie Dahlstrø	
Gateadresse	
Idrettsveien 3A	
Poststed	Postnr
HEIMDAL	7072
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 05260062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JD

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hengt opp skap over vaskemaskinen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er etablert ladeanlegg for alle parkeringsplasser. Det er ikke en avtale på parkeringsplassen per dd, ved behov bestilles avtale gjennom leverandør

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger: JD

2

Document reference: 05260062

- 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 bruksstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Beskrivelse

I naboblokk

Document reference: 05260062

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Bjerkeset Dahlstrø	fbbfe7f06a51f81fe0fd1c36 44c61cd9ceab9caf	13.04.2026 09:07:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 05260062

- 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>

Idrettsveien 3A 7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2018
BRA: 46 m²
BRA-i: 41 m²
Rapportdato: 17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad 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.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41850>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Felte Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad. - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: Julie Dahlstrø

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Trond Sandlsett

Telefon: 40455776

Firma: Takst-Forum Trønderlag AS

Epost: Trond@tft.no

Tittel:

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring.



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Idrettsveien 3A, 7072 Heimdal

Kommunen: 5001

Gårdsnr: 316

Bruksnr: 110

Festenr:

Seksjonsnr: 58

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0602

Byggeår: 2018

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i boligblokk. Bygningen er oppført med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskiller er av betongelementer eller lignende. Yttervegger er delvis oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående trepanel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	41	41 Romfordeling: Entre, stue/ kjøkken, sov, bad og bod.	0	0	13
Kjeller (bod)	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	46	41	5	0	13

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør av glatt hvit massiv dør. Innerdør av glatt lett-dør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.4 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
-------------------------------------------------------------------------------	-----

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
------------------	-----------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---------------------------------------------------	--------

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
------------------------------------------	-----

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
-------------------------------------------	-----

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
-----------------------------------------------	-----

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.11 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--------------------------------------------------------	-----

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
---------------------------------------------------------------------------	-----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
------------------------------------------------------------------------------	-----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---------------------------------------------------------------	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
--------------------------------------------------	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--------------------------------------------------------------------	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, rørskap, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-IU
Tilstøtende vegger mot våtrommet er fellesareal, mot nabo, kjøkkeninnredning slik at hulltaking er foretatt. Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt FDV dokumentasjon.	

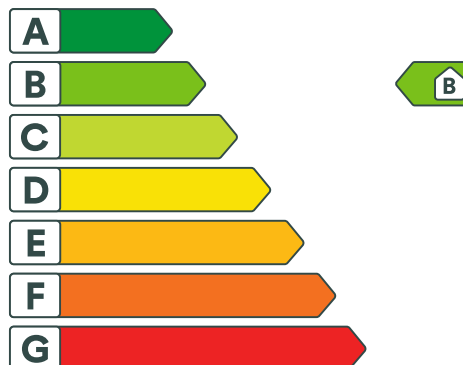
6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereider



Adresse Idrettsveien 3A, 7072 HEIMDAL	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-282998
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300574717
Gårdsnummer 316	Bruksnummer 110
Seksjonsnummer 58	Bruksenhetsnummer H0602



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 41,0 m²	Oppvarmet bruksareal 41,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
99,95 kWh/m²

Totalt levert pr. år
5 468 kWh



Idrettsveien 3A, 7072 HEIMDAL



Detaljering

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



Idrettsveien 3A, 7072 HEIMDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Reduser 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Era Eiendomsmegling AS
Emera Trondheim v/Thomas Myhre
Nedre Flatåsveg 389, 7099 FLATÅSEN
E-post: thomas.myhre@emera.no

Deres ref.: 05260062 . Vår ref.: 7870-1-058

Dato: 13.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Heimdal Stasjon
Organisasjonsnr: 920781357
Seksjonseier: Dahlstrø, Julie Bjerkeset
Medeier:
Leilighetsnummer: 058
Adresse: Idrettsveien 3 A, 7072 HEIMDAL
Seksjonsnummer: 58
Gnr. 316
Bnr. 110

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6625789.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energjavregning: Ja - Techem Norge AS - Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Selger må derfor påregne å få faktura/kreditnota noen måneder etter utflyttingsdato da avregningsdato kan variere. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem. Sameiets vedtekter og husordensregler ble oppdatert på årsmøtet 25.03.2021. Garasje plass følger enkelte av leilighetene. Selger er ansvarlig for å gi korrekt opplysning om det disponeres garasje plass. Det er kun eiere i sameiet som kan eie p-plass. Hvis p-plassen er egen næringsseksjon: P-plassen må selges samtidig som ved salg av bolig, til enten kjøper eller annen eier i sameiet. El-billading: Ja. Sameiet leier ladeanlegg fra Ohmia. Ladeboks kan monteres på samtlige p-plasser, og seksjonseierne blir fakturert fast beløp månedlig direkte fra Ohmia. Månedlig beløp blir bestemt etter type bil og hyppighet på lading. Styrets e-postadresse: heimdalstasjon@styrommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 340,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto fjernvarme	395,00	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdskonto	90,44	
Felleskostnader	1 130,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsele@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	453,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 990,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Per Broch Blomsø pr. e-post: per.broch.blomsø@obos.no eller telefon: 22 86 82 65.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Roger Thorvaldsen, e-post: heimdalstasjon@styrommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Sameiet Heimdal Stasjon,

org. nr. 920 781 357

Vedtektene er sist endret på årsmøte 23.03.2023 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og opprinnelige vedtekter av 04.04.18.

§ 1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heimdal Stasjon. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.11.17.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 83 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og 24 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 316, bnr. 110 i Trondheim kommune.

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

- bod,
- parkeringsplasser (i garasjekjeller),
- balkong/terrasse

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

§ 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2. Rettslig disposisjonsrett

§ 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

§ 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

(8). Fasadeendring i forbindelse med endring på seksjonseiers leilighet (for eksempel balkong) skal godkjennes av sameiets styre. Arbeidet skal utføres av godkjent firma. Feil og skader som oppstår, under gjennomføringen eller i ettertid, skal utbedres av seksjonseier

§ 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

§ 4. Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 42 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 18 som tilleggsareal
- 24 som egne næringsseksjoner

§ 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet enten som tilleggsdel til seksjon eller som næringsseksjon.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

§ 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

§ 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

§ 4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Sameiet har inngått avtale med en leverandør om installasjon av ladepunkter. Leverandøren har etablert all nødvendig infrastruktur ifm lading av el-bil og ladbare hybrider. Det er kun disse ladepunktene som godkjennes for bruk ifm lading av el-bil og ladbare hybrider. Installerte stikkontakter i parkeringskjelleren tillates ikke brukt til lading av el-bil eller ladbare hybrider.

(2) Avtale om bruk av ladepunkt er en skriftlig avtale mellom seksjonseier og leverandør av infrastrukturen.

§ 4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§4-7 Gjesteparkeringsplassene

Sameiets egne beboere (eiere/leietakere) kan ikke gjentatte ganger eller over lengre tid benytte gjesteparkeringsplassene langs nedkjørselen.

§ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Sameiet har tinglyst plikt til å forestå all nødvendig drift og vedlikehold av støyskjermen på eiendommer gnr. 316, bnr. 438 og gnr. 316, bnr. 470, slik at den til enhver tid oppfyller sine krav til funksjon og generell sikkerhet.

§ 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Drift og vedlikeholdskostnader for installasjoner og fellesareal som bare benyttes av boligseksjonene skal i sin helhet dekkes av boligseksjonene. Dette gjelder spesielt (ikke uttømmende):

- Ventilasjon til boligdelen
- Heis
- Trapper, svalganger og korridorer

(4) Drift og vedlikeholdskostnader for installasjoner og fellesareal som bare benyttes av næringsseksjonen skal i sin helhet dekkes av næringsseksjonen. Dette gjelder spesielt (ikke uttømmende):

- Ventilasjon til næringsdelen
- Renhold i forbindelse med næringsseksjonens drift herunder drift og vedlikehold av utomhusareale som benyttes av næringsseksjonens kunder (inngangsparti m.m.)
- Alle kostnader til vedlikehold av bygningsmessige konstruksjoner, tak, etc. fordeles etter sameiebrøk.
- Kostnader for Kabel-TV og relaterte produkter (internett m.m.) betales med likt beløp pr seksjon.
- Driftskostnader for garasjeanlegget belastes med likt beløp pr. plass den enkelte seksjon disponerer.

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

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

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) Næringsarealet betaler ikke inn til vedlikeholdskontoen da boligseksjonene disponerer installasjoner som næringsarealet ikke benytter. Eksempel er parkeringskjeller og heis. Listen er ikke uttømmende. Næringsarealet skal kun bære sin del av vedlikeholdskostnader som er felles med boligseksjonene. Eksempel er fasader, brannalarm og slokkesystemer, felles vei, vann og kloakk. Listen er ikke uttømmende. Næringsarealet dekker sin andel ihht sameiebrøk.

§ 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 sameiebrøk.

§6-5 Betaling av gebyr

Gebyr som blir tilsendt sameiet Heimdal Stasjon ifm uttrykninger fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste på grunn av falske brannalarmer, skal belastes den enkelte seksjonseier som eier leilighet hvor brannalarm er utløst. Unntak fra dette er hvis det kan dokumenteres at dette skyldes en teknisk feil på brannalarmsystemet i leiligheten.

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

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

§ 8-2 Styremøter

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

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

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

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

§ 8-3 Styrets oppgaver

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

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

§ 8-5 Inhabilitet

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

§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9. Årsmøtet

§ 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

§ 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

§ 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer, varamedlemmer og en valgkomite med 3 medlemmer (Fortrinnsvis én fra hvert bygg)
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon én stemme og næringsseksjon en stemme (gjelder ikke næringsseksjon for parkering), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

§ 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

§ 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 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 seksjonseiere

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

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

§ 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- 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 Kameraovervåkning.

Sameiet Heimdal Stasjon har etablert kameraovervåkning i fellesarealene parkeringskjeller, bod og sykkelparkering. Opptaksutstyret er beskyttet av brukernavn og passord. Det er kun styrets medlemmer som gis adgang til opptaksutstyret. Styret vil jevnlig teste funksjonaliteten til kameraer. Uttak av bilder vil bli gjort etter anmeldte hærverk og innbrudd. Politiet vil være mottagere av dette

§ 11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 11-1 Forretningsfører

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

§ 11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

§ 12. Diverse opplysninger

§ 12-1 Endringer i vedtektene

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

§ 12-2 Generelle plikter

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

ORDENSREGLER for Sameiet Heimdal Stasjon

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

1. Hensikt

- 1.1. Ordensreglene har til hensikt
 - å skape gode forhold innen sameiet og mellom sameiere,
 - ☞ å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr,
 - å bevare et enhetlig preg i eiendommen.
- 1.2. Alle beboere skal vise nødvendig hensyn overfor andre som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.
- 1.3. Et godt forhold mellom sameiere utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
- 1.4. Ordensreglene har til hensikt å gjøre bruken av parkeringskjelleren så sikker, forutsigbar og hensiktsmessig som mulig for alle eiere/beboere som disponerer én eller flere parkeringsplasser eller benytter arealet som gangareal til/fra leilighet.
- 1.5. Styret skal sørge for at ordensreglene gjøres kjent for alle sameiere og leietakere. Sameier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. som på vegne av sameier gis adgang til boligen og parkeringskjelleren.
- 1.6. Ved utleie av leilighet og/eller parkeringsplass, plikter seksjonseier å melde kontaktinfo om leietaker til styret.

2. Hensynet til øvrige sameiere/beboere

- 2.1. Bruk av bruksenheter og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
- 2.2. Det skal være ro fra mandag til fredag mellom kl. 23.00 og 07.00. På lørdager, søndager og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 09.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.
- 2.3. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Lufting og risting av matter, duker, sengetøy etc. over balkongrekkverk, tillates ikke. Blomsterkasser tillates ikke montert på utsiden av balkongrekkverk.
- 2.4. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Vis hensyn ovenfor naboer dersom det røykes ute på balkong.

- 2.5. Bruker av parkeringskjeller må sette seg inn i kjellerens høyde- og breddebegrensinger. Han/hun må forsikre seg om at porten er tilstrekkelig åpen før utkjøring, og at den lukkes uten fare for personell og materiell. All kjøring må foregå i gangfart. Det anbefales å rygge inn på parkeringsplass da dette gjør utkjøringen mere oversiktlig. Av hensyn til luftkvaliteten og ventilasjonen i parkeringskjelleren, må tomgangskjøring og bruk av bensin/dieselvarmer holdes på et minimum.
- 2.6. Hver parkeringsplass er nummerert og parkering må bare skje på egen oppmerket plass. Feilparkering kan medføre borttauing for bileiers regning.
- 2.7. Seksjonseier kan gi gjester adgang til egen parkeringsplass og er ansvarlig for at disse opptrer i henhold til sameiets vedtekter og ordensregler.
- 2.8. Lys på balkonger, slik som adventsbelysning osv. tillates når det benyttes lys som ikke virker sjenerende på naboileilighetene. Med sjenerende menes for eksempel blinkene lys og lys med stor lysstyrke.
- 2.9. Det tillattes ikke å mate fugler og dyr fra balkonger og fellesarealer. Dette på grunn av at vi ikke ønsker at mat blir tilgjengelig for skadedyr.

3. Orden i fellesområdene

- 3.1. Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke plasseres i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Pynt i korridorer tillates når det utvises nøkternhet og alle beboere i samme etasje er forespurt. Med nøkternhet menes pynt som ikke vil være til hinder for evakuering eller vil kunne medføre brannfare. Ved tvil eller uenighet avgjøres mengden og type pynt av styret.
- 3.2. Nøkkel og brikker til sameiets hoveddører og fjernkontroll til porten i parkeringskjeller er verdigjenstander og må oppbevares deretter.
- 3.3. Det må utvises aktsomhet når innbo bæres inn og ut av bygget og heisen i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og medvirke til at området i og rundt eiendommen og i parkeringskjeller holdes pent og ryddig. Det er viktig å bidra til at alle muligheter for brann eller ødeleggelse av eiendommen minimaliseres.
- 3.4. Det er ikke tillatt å henge opp plakater, private beskjeder etc i fellesområdene, unntatt på informasjonstavlene i inngangspartiene.

4. Rensing av sluk på egen terrasse/balkong

- 4.1. Den enkelte sameier må påse at sluk på egen terrasse/balkong holdes fri for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

5. Avfallshåndtering

- 5.1. Enhver forsøpling av fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi må unngås. Snusposer, sigarettneiper, tyggegummi etc skal kastes der hvor dette hører hjemme.
- 5.2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Se www.trv.no. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Papp, kartong, papir samt plast må legges i egne beholdere beregnet til dette. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
- 5.3. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne, i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Dette kan medføre en brannrisiko, dessuten tiltrekke skadedyr.

6. Arbeid som krever autorisert personell

- 6.1. Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer. Bl.a. kan dette medføre fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.
- 6.2. Vær oppmerksom på at det maksimalt kan bores 2,5 cm i tak på grunn av infrastrukturen. I gulvet er det lagt rør for vannboren varme og på badet elektrisk gulvvarme. Det må derfor ikke bores i golv.

7. Fasadeendringer

- 7.1. Arbeider som fører til endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Dette gjelder som for eksempel:
 - *utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal)*
 - *utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet*
 - *oppsetting og fargevalg av solskjerming og markiser (Se sluttnote ⁱ)*
 - *tetting av balkongrekkverk*
 - *endring av utvendige farger etc.*
- 7.2. Parabol og antennenmontering, som er synlig for naboer, tillates ikke. Ved tvil må det søkes til styret.
- 7.3. Styrets godkjenning kreves for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet

8. Brannforebyggende tiltak

- 8.1. Hver leilighet skal være utstyrt med minst ett brannslukningsapparat. Dette bør være lett tilgjengelig og plasseringen må være kjent for alle som bor i boligen.

- 8.2. Hver leilighet er utstyrt med sprinkleranlegg i tak (vannslukkeanlegg). Disse må ikke tildekkes eller brukes til oppheng av lamper, pynt etc.
- 8.3. Hver leilighet er tilknyttet et felles brannalarmanlegg. Alarmen varsler i alle blokkene samtidig og kan stoppes på hver brannsentral som er montert ved alle hoveddørene. Vedkommende som stopper brannalarmen plikter å forholde seg til instruksjonen som ligger ved hver brannsentral.
- 8.4. Parkeringskjelleren er beregnet for oppbevaring av kjøretøy. Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild i parkeringskjelleren eller å oppbevare brannfarlig materiale slik som for eksempel:
 - dekk
 - brennbare væsker
 - Gassflasker
 - Papp
- 8.5. Røyking tillates ikke i parkeringskjelleren.
- 8.6. Alle rømningsveier skal holdes fri for hindringer

9. Bruk av grill

- 9.1. Det er kun tillatt med el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares stående, ute, over bakkenivå og på et godt ventilert sted. Gassbeholder må ikke utsettes for direkte sollys, noe som kan medføre eksplosjonsfare. Gasskoblingen må tas av etter bruk. Godkjent slokningsutstyr må oppbevares i umiddelbar nærhet.
- 9.2. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene når det gjelder røyk og matlukt.

10. Dyrehold

- 10.1. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
- 10.2. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
 - *Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.*
 - *Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.*
 - *Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.*
 - *Eier må til enhver tid ha kontroll på hvor dyret er.*

11. Postkasse og dørskilt

- 11.1. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Seksjonseier velger selv om det skal

monteres dørskilt ved døren inn til hver seksjon. Hvis dette gjøres må skiltet monteres ved siden av døren og ikke på døren.

- 11.2. Seksjonseier velger selv om navn skal stå på ringeklokkeoversikten som er montert ved hver hoveddør/inngangsdør til byggene.

12. Heis og parkeringskjeller

- 12.1. Feil på heis, i parkeringskjeller eller i fellesområder, meldes styret på telefon eller heimdalstasjon@styrerrommet.no så fort som mulig. Styret vil kontakte fagpersoner for å utføre reparasjon eller vedlikehold. Det er ikke anledning for den enkelte å bestille service. Ved heisstopp kan alarm i heis benyttes. Denne er koblet opp mot en døgnkontinuerlig vaktsentral.
- 12.2. Stikkontakter i parkeringskjeller tillates ikke brukt til lading av elbil og hybride kjøretøy.

13. Mekanisk arbeid i parkeringskjeller

- 13.1. Bruk av sveiseapparat, vinkelkutter, etc. er ikke tillatt brukt i parkeringskjelleren. Heller ikke utvendig vask av bil. Hjulbytte kan foretas.

14. Brudd på ordensreglene

- 14.1. Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.
- 14.2. Dersom seksjonseier/gjest/bileier påfører eiendommen skader, vil vedkommende bli gjort økonomisk ansvarlig for utbedring.

15. Endring av ordensreglene

- 15.1. Ordensreglene kan endres av sameiets årsmøte.
Vedtatt om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

ⁱ Styret godkjenner innramming og screenduk med fargekode RAL 7011, antrasitt/koksgrå, (samme farge som balkong rekkverkene) på blokkene 1B og 3A.

På blokk 3B er vindusinnrammingen brun, RAL 8016. For det estetiske bør derfor innrammingen av screens (kassetene) ha samme farge (RAL 8016), mens screenduken skal ha samme farge som 1B og 3A, RAL 7011.

SAMEIET HEIMDAL STASJON
ORG.NR. 920781357, KLIENTNR. 7870

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 103 413	2 027 303	2 106 000	2 244 000
Andre inntekter		0	698	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 103 413	2 028 001	2 106 000	2 244 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-20 416	-19 957	-18 000	-18 600
Styrehonorar	4	-144 793	-141 540	-146 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-16 855	-10 564	-15 000	-15 200
Forretningsførerhonorar		-132 953	-126 880	-131 000	-137 000
Konsulenthonorar		-3 402	-2 910	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-397 910	-291 045	-365 000	-358 000
Forsikringer		-194 544	-205 526	-238 000	-230 000
Kommunale avgifter	7	-3 863	-3 772	-5 000	-5 200
Energi/fyring	8	-104 710	-113 529	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 485	-491 187	-514 000	-590 000
Andre driftskostnader	9	-399 880	-424 697	-421 000	-431 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 943 810	-1 831 607	-2 018 000	-2 100 000
DRIFTSRESULTAT		159 603	196 394	88 000	144 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 004	33 436	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 004	33 436	0	0
ÅRSRESULTAT		208 607	229 830	88 000	144 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		208 607	229 830		



Trondheim

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
5001 - Trondheim	316	110	0	58	Idrettsveien 3A, 7072 HEIMDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Sentrumsformål - Framtidig	Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025)	2495.63m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1873.92m ²
		Fortau	152.71m ²
		Parkering	13.53m ²
		trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser	59.22m ²
		utforming	794.04m ²
		vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg	6.93m ²
5001 r20150005	Idrettsveien 1 og 3, gnr/bnr 310/110, 316/89 m.fl (31.3.2016)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
r0337f	Heimdal stasjon, NSB's sporområde, Lundemobakken, Industriveien og Adresseavisens parkeringsplass. (29.4.1999)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja	5001 r20250015	Del av Industriveien og del av Johan Tillers vei
	5001 r20250029	Heimdal stasjon

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



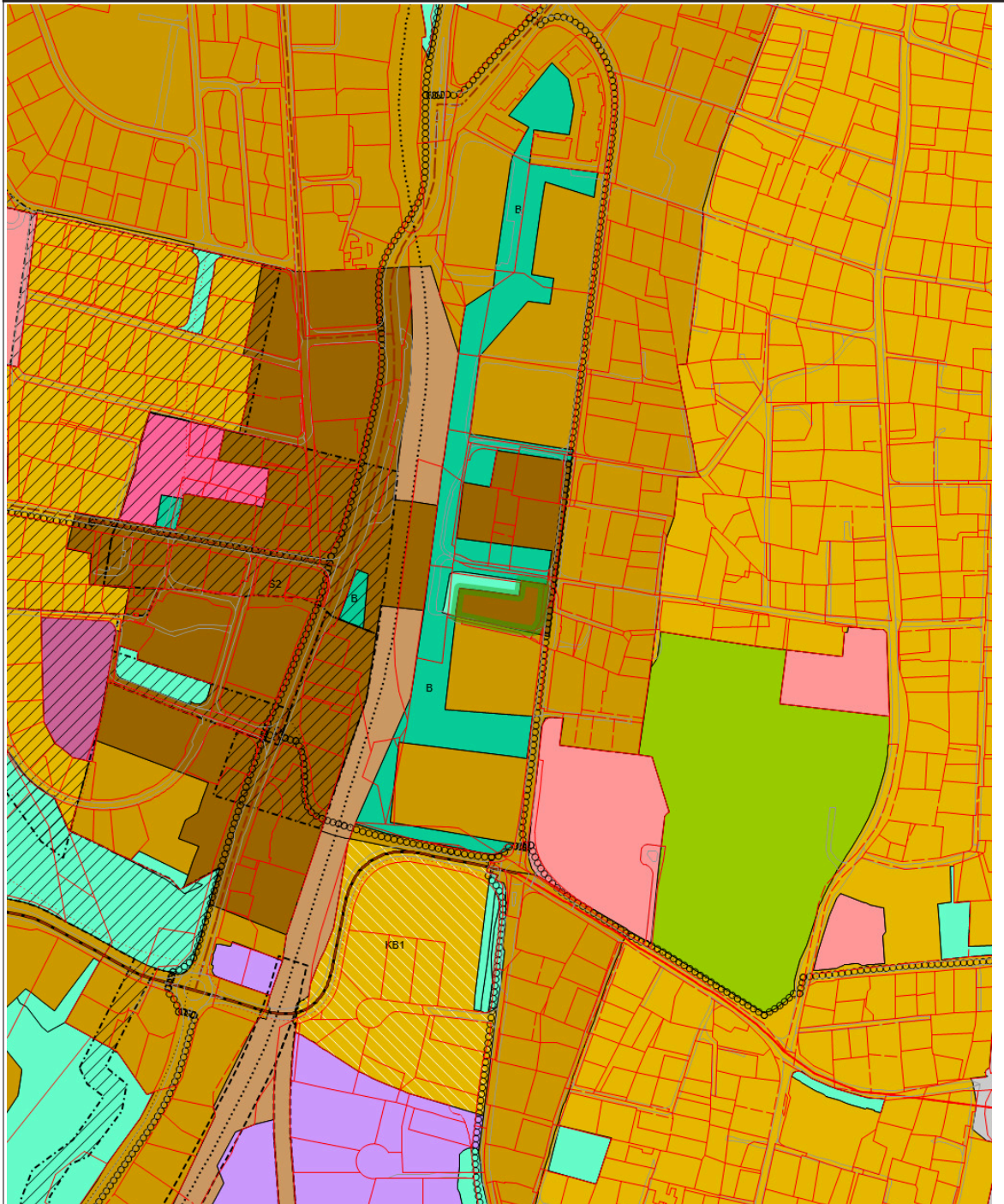
Trondheim

Kommuneplanens arealdel































Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 58
Adresse:	Idrettsveien 3A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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



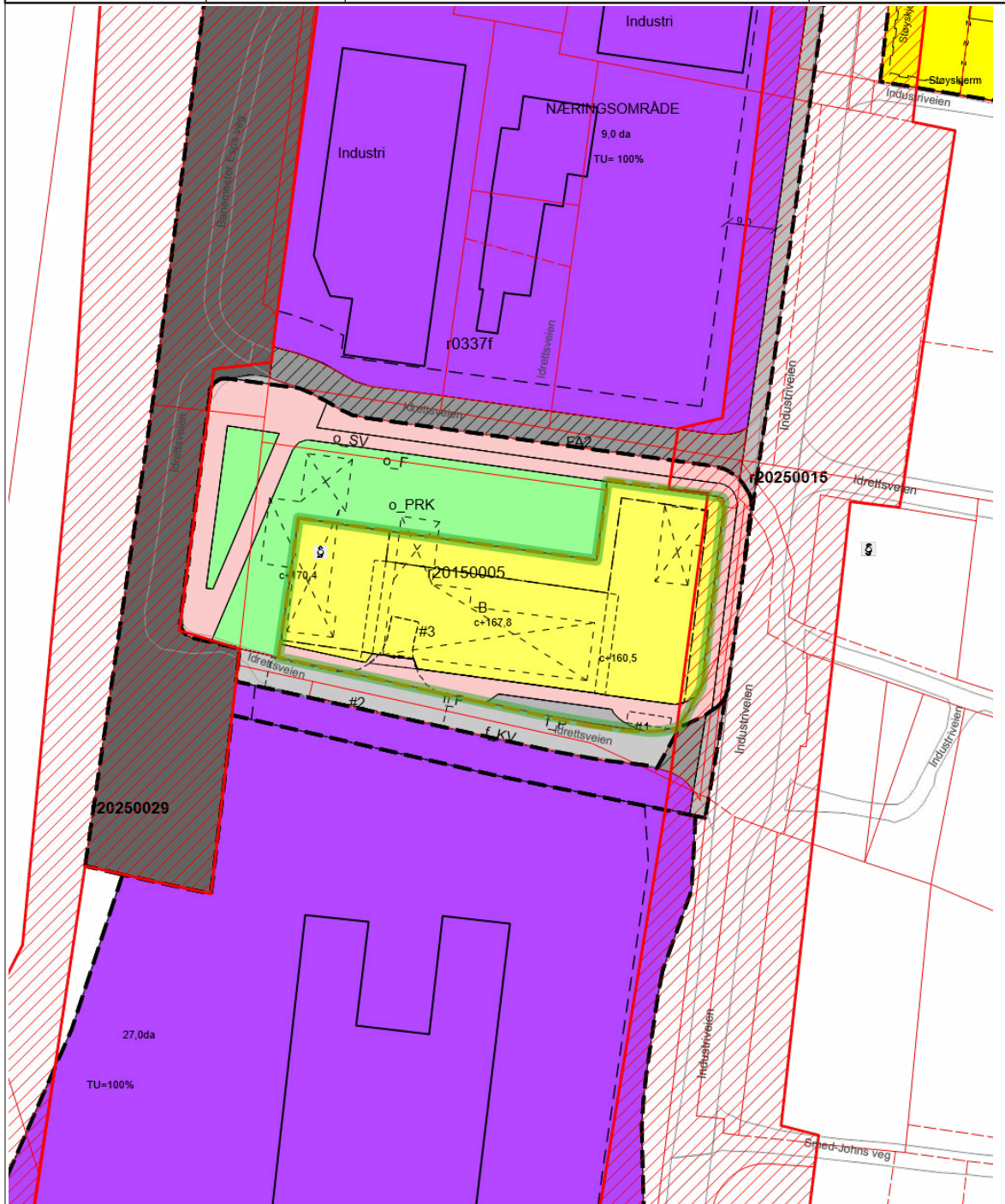
Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 110	Fnr: 0	Snr: 58
Adresse:	Idrettsveien 3A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		Eiendomsgrense god nøyaktighet
	Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Veg		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt		RpFormålGrense
	RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert støyskerm		Måle- og avstandslinje
	RpRegulertHøyde		Bolig		Industri
	Gang-/sykkelveg		Jernbane		Felles avkjørsel
	RpBestemmelseOmråde		RpBestemmelseOmråde Midlertidig		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
	Veg		Kjøreveg		Fortau
	Sykkelveg/-felt		Annen veggrunn - tekniske anlegg		Bane (nærmere angitt baneformål)
	Trase for jernbane		Parkering		Park
	RpFormålGrense		RpGrense		RpBestemmelseOmråde
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse				



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- 2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Sykkelveg (2017)
 - Parkering (2080)
- 3. GRØNNSTRUKTUR**
 - Park (3050)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Regulert støyskjerm
- Linje for regulert høyde
- Grense for bestemmelseområde
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

§12-7 BESTEMMELSER

Bestemmelseområder:

- #1 - Avfallsløsning
- #2 - Vendehammer
- #3 - Åpning i bygningsvolum

Kartplan (k.v): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2016
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvivalens 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detalregulering av
Idrettsveien 1 og 3, gnr/bnr 310/110, 316/89 m.f.l.
 Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Høyder, Sykkelvei med fortau.	08.09.2015	PP			
Justert avkjørsel og sykkelvei m/ fortau	2011.2015	PP			
Til sluttbehandling	05.02.2016	Bm/TL			

SÅRBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DR TO	SRGN.
Kunngjøring, vedtatte reguleringer og bered	03.11.2014	
Behandlet etter bypl ansøknings del egerte myndighet	18.09.2015	
Offentlig ettersyn	24.09.07.11.2015	
Behandlet i bygningsrådet/plansutvalget	01.03.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	10.03.2016	
Godkjent i bystyret	31.03.2016	

Forslagsstiller:	Pir II AS	Reguleringsplan nr:	r20150005
På vegne av:	Smedplassen Prosjekt AS v/Selvaag Bolig ASA	Kommunens saknr:	14/27498
Dato:	03.06.2015		

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.14/27498 r20150005
Idrettsveien 1 og 3

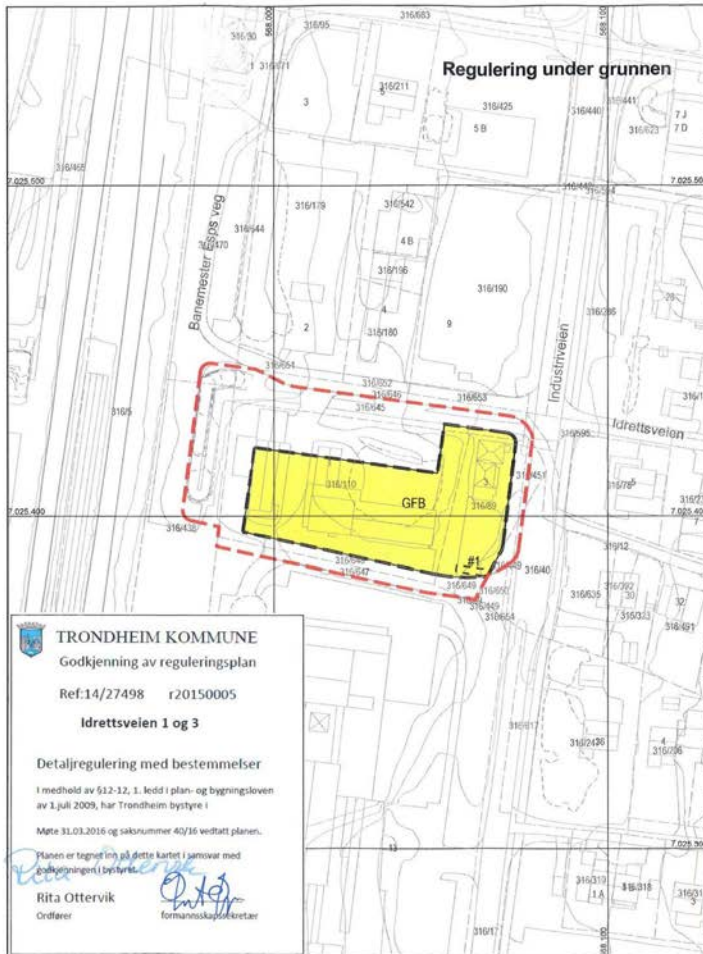
Detalregulering med bestemmelser

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

Møte 31.03.2016 og saknummer 40/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
 Ordfører formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

§12-7 BESTEMMELSER

- Bestemmelseområder: #1 - Avfallslosning

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Grense for bestemmelseområde

ILLUSTRASJONSLINJER:

- Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartuttrekk pr dato: februar 2016
 Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Elvidstansse 1m 0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
 Detaljregulering av
 Idrettsveien 1 og 3, gnr/bnr 310/110, 316/89 m.fl.
 Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk
1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Høyder, Sykkelvei med fortau	08.09.2015	PP			
Justert avkjøring og sykkelvei m/ fortau	20.11.2015	PP			
Til kortbehandling	05.02.2016	Bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DA/IO	SIGN.
Taushetsregulering vedrørende regulering av boret	03.12.2014	
Behandlet etter byplankomitéens delgitte myndighet	18.09.2015	
Offentlig ettersyn	24.09.07.11.2015	
Behandlet i bygningråd/planutvalg	01.03.2016	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	10.03.2016	
Godkjent i bystyret	31.03.2016	

TRONDHEIM KOMMUNE
 Godkjenning av reguleringsplan
 Ref.14/27498 r20150005
Idrettsveien 1 og 3

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i møte 31.03.2016 og saksnummer 40/16 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

[Signature]
formannskapetsekretær



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20150005

Arkivsak:14/27498

Idrettsveien 1 og 3, detaljregulering

Reguleringsbestemmelser til sluttbehandling, rettet i samsvar med vedtak

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 31.3.2016

Dato for godkjenning av bystyret : 31.3.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over og under grunnen, begge datert 3.6.2015, sist endret 5.2.2016), begge merket Pir II AS.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Bebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (1113)

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (1119)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg (2011)

Fortau (2012)

Sykkelveg (2017)

Parkering (2080)

Grønnstruktur:

Park (3050)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse, felt B

3.1.1 Arealbruk

Felt B skal brukes til primært boligbebyggelse.

3.1.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor planen skal ikke overstige 5700 m² BRA.

Det skal etableres minimum 10 boliger per dekar innenfor planområdet.

Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting. Som areal under terreng regnes plan som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.1.3 Adkomst

Eiendommen skal ha adkomst fra f_KV. Avkjørsel til parkeringskjeller skal plasseres som vist med pil på plankartet. Det tillates sideforskyvning med inntil 15m langs felles kjøreveg.

3.1.4 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense og formålsgrensene, med følgende unntak: Utkragete balkonger tillates inntil 1,5m utenfor byggegrense, og skal ha minimum 3,5 meter fri høyde fra terreng/gate.

3.1.5 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsens totale høyde skal ikke overstige kotehøydene vist på plankartet.

Trappehus, heis og tekniske installasjoner tillates inntil 2 meter over gesims med areal inntil 10 % av bygningens bebygde areal BYA.

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Synlige tekniske installasjoner skal utformes i harmoni med bebyggelsen.

Eventuelle støyskjermingstiltak skal utformes som en integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.

Fasader mot o_PRK skal ha et stort innslag av vinduer og flere inngangspartier

3.1.6 Tetthet og boligsammensetning

Minst 30 % av boligenhetene innenfor planområdet skal være 3-roms eller større. Maks 30 % av boligene skal være 1-roms.

3.1.7 Parkeringsplasser

Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet.

Det skal være minst 4 parkeringsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne, og av disse skal minst 2 etableres på terreng.

Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70m² BRA eller per boenhet.

Det tillates ikke bakkeparkering innenfor felt B.

3.1.8 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for

tiltak innenfor planområdet med følgende presiseringer:

Alle boenheter skal ha tilgang til uterom på stille side (<55dBA). Alt uterom som medregnes i uteromsregnskapet skal ha lydnivå under Lden 55 dB.

Det tillates etablert boenheter i gul støysone fra jernbanetraffikk (58dB-68dB) forutsatt at alle boenheter har minst et hovedsoverom mot stille side. Det tillates ikke etablert soveromsvindu der det er nattestøy fra jernbanen over maks L_{5AF} 75 dB.

Det tillates etablert boenheter i gul støysone fra vegtrafikk (55dB-65dB) forutsatt at alle boenheter har minst hovedsoverommet mot stille side.

Det tillates boenhet som har fasade i gul støysone forutsatt tilfredsstillende innvendig støynivå, og at solskjerming oppnås gjennom fasadetiltak og balansert ventilasjon.

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

Støyforholdene skal dokumenteres i detalj ved byggesøknad.

3.1.9 Uterom for boliger

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

Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Park felt o_PRK kan medregnes som felles uterom for boligene.

Alle boenheter skal ha privat balkong eller uteplass på terreng.

Ved byggesøknad skal felles og privat uterom dokumenteres. Takterrasser og private balkonger kan medregnes dersom de er tilstrekkelig støyskjermet.

Det skal være adkomst til sandlekeplass fra alle boliger. Både adkomst og sandlekeplass skal være universelt utformet.

Det skal være trinnfri adkomst med fast underlag frem til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

3.1.10 Forretning/ tjenesteyting

Det skal etableres lokale(r) for forretning/ bevertning/ tjenesteyting på gateplan med areal minst 100m² BRA. Henvendelse og adkomst skal være mot undergangen mot Heimdal sentrum, og/eller mot o_PRK og/eller mot Industriveien. Støyende virksomhet, som kan være til sjenanse for boligene, tillates ikke.

Den ubebygde delen av tomte tillates ikke nyttet til lagring.

Areal mellom byggegrense og veg skal gis parkmessig opparbeidelse.

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til

disse, skal være fysisk skilt fra kjøreareal, vareleveringsareal og parkeringsareal.

3.1.11 Fjernvarme

Bebyggelse innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmenettet.

3.1.12 Avfall

Det skal etableres mobilt avfallssug for husholdningsavfall, og nedgravd løsning for andre typer avfall. Nedgravde avfallsløsninger skal være universelt utformet.

Håndtering av næringsavfall skal løses på egen grunn, og fortrinnsvis innomhus.

3.1.13 Overvann

Overvann skal fordrøyes på egen tomt før det slippes inn på offentlig ledningsnett.

§ 3.2 Garasjeanlegg for bolig, felt GFB

Feltet ligger under grunnen. Innenfor feltet skal det etableres garasjeanlegg for boligbebyggelsen i planområdet. Boder og tekniske rom tillates. Bebyggelsen i felt GFB skal ligge helt under terreng mot o_PRK”

§ 4 GRØNNSTRUKTUR, OFFENTLIG PARK, FELT O_PRK

Arealet skal være offentlig. Det skal etableres som park og skal planlegges i samarbeid med barnas representant og kommunen. Detaljert plan for parken skal godkjennes av kommunen.

Det skal være belysning langs gangareal. Materialer skal ha robusthet med tanke på helårsdrift.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige samferdselsanlegg

o_F

Fortauet langs Industriveien skal være offentlig, og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Utforming av o_F skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

o_SV

Sykkelveg langs Industriveien skal være offentlig, og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. Utforming av o_SV skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Det tillates etablert støyskjerm som del av rampa ned mot undergangen under jernbanen.

§ 5.2 Øvrige samferdselsanlegg

f_KV

Vegen skal være felles for planområdet og tilgrensende eiendommer i vest og sør, gnr 316 / bnr 438 og bnr 280.

f_P

Kantparkering skal etableres som vist på plankartet. Arealet skal være felles for boligene i planområdet.

f_F

Fortau skal etableres sør for bebyggelsen som vist på plankartet. Arealet skal være felles for boligene i planområdet.

§ 6 BESTEMMELSESONRÅDER

§6.1 Bestemmelsesområde #1

I bestemmelsesområde #1 skal det etableres felles avfallsløsning for planområdet.

§ 6.2 Bestemmelsesområde #2

I bestemmelsesområde #2 skal det etableres vendehammer for varelevering og annen trafikk til planområdet. Sideforskyving tillates.

§ 6.3 Bestemmelsesområde #3

Innen bestemmelsesområde #3 skal det være minst én splitt i bygningsvolumet. Splitten skal være minimum 8 meter og føres fra bakkeplan til over tak.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

Ferdigattest kan ikke gis før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan.

- Samferdselsanlegg som vist på plankartet
- Offentlig park som vist på plankartet
- Uteoppholdsareal
- Parkering

Boliger innenfor planen kan ikke tas i bruk før følgende er opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan:

- Avfallsløsning
- Nødvendige støyskjermingstiltak

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§8.1 Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse kan gis skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning (allergivennlige planter), belysning, skilt, benker, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, utforming av veger, stigningsforhold, fast materiale på veger, naturlige ledelinjer, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering, lekeplasser, oppholdsareal, støyskjermingstiltak, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivarettatt.

§ 8.2 Geotekniske forhold

Nødvendige grunnundersøkelser, geoteknisk prosjektering og plan for geoteknisk oppfølging i byggeperioden skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører grunnen i planområdet. En vurdering av hva som anses som nødvendig skal forelegges kommunen. Dersom det er behov for avbøtende tiltak skal det av geoteknisk fagkyndig leveres tiltaksplan for sikkerhet i forhold til grunnforhold. Tiltaksplanen skal godkjennes av Jernbaneverket dersom den berører Jernbaneverkets grunn/ fyllinger.

§ 8.3 Forurenset grunn

All graving og disponering av masse fra området skal gjøres på bakgrunn av en miljøteknisk undersøkelse. Det skal utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med gjeldende regelverk. Planen skal godkjennes av den lokale forurensningsmyndigheten før det gis igangsettingstillatelse. Alternativt må dokumentasjon for at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

§ 8.4 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot fare og ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for anleggets utstrekning, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, universell utforming, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Planen skal videre gjøre rede for publikums tilgjengelighet til stasjonen og undergangen under jernbanen. Det skal tilstrebes at togtrafikken samt drift og vedlikehold kan gå som normalt.

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

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

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

§8.5 Teknisk plan og sikring av flomveg

Overordnet plan for vann- og avløp, veg og avfallshandtering skal foreligge før rammetillatelse kan gis. Teknisk godkjent plan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Planen må sikre at det etableres ny løsning for eksisterende flomveg.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal det foreligge rapport som redegjør for konsekvenser av flom.

Ved søknad om tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge dokumentasjon som viser nødvendige tiltak for å forhindre skader på bebyggelse ved flom.

§8.6 skolekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet

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

Pita Ottervik





TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4160/16

Pir II AS
Innherredsveien 7

FERDIGATTEST

N-7014 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Øystein Sture Aspelund

Vår ref.
16/24682
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.
Jens Kjesbu Johannessen

Dato
16.12.2016

Idrettsveien 1, 3, ferdigattest for rivingsarbeider

Gnr./Bnr.: **316/110**
Bygningsnummer: **182477966**
Ansvarlig søker: **HENT AS**
Tiltakshaver/byggherre: **Smedplassen prosjekt AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for rivingsarbeider av eksisterende bebyggelse.

Vedtak

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Øystein Sture Aspelund
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:

1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:

Hent AS, Vestre Rosten 79, 7075 TILLER

Smedplassen prosjekt AS, Industriveien 1, 7072 HEIMDAL

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: <http://www.trondheim.kommune.no/bygging>

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 13.12.2016.

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

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

Tiltaket

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 2486/16 på rammetillatelse, datert 10.08.2016, og i FBR IGT 2660/16 på igangsettingstillatelse, datert 23.08.2016.

Tiltakshaver ønsker å avslutte rivingsarbeidet som egen sak, og det er derfor søkt om ferdigattest kun for disse arbeidene.

Byggesakskontoret presiserer at denne ferdigattesten kun omhandler rivingsarbeider. Vi har derfor ikke vurdert tiltaket i forhold til eventuelle rekkefølgekrav i planen eller øvrige dokumentasjonskrav. Hovedsøknad for prosjektet er aktiv, og behandles videre.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Du/dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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

Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Bård Buseth

Saksnummer
BYGG-17/81191
Tidligere 16/24682

Kontaktperson
Monica Gulbrandsen

Dato
06.08.2019

Idrettsveien 1 og 3, ferdigattest for ny blokkbebyggelse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 316/110/0/0
Bygningsnummer: 300574715, 300574717, 300574719
Ansvarlig søker: ÅF ADVANSIA AS
Tiltakshaver: SMEDPLASSEN PROSJEKT 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

Bård Buseth
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SMEDPLASSEN PROSJEKT AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 22.07.2019.

Alle søknadspåklagte arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. 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:

FBR RAM 2486/16, rammetillatelse datert 10.08.2016

FBR IGT 2660/16, igangsettingstillatelse for rivingsarbeider datert 23.08.2016

FBR IGT 3799/16, igangsettingstillatelse trinn 1, grunnarbeider og plass-støpt betong datert 29.11.2016

FBR IGT 4234/16, igangsettingstillatelse trinn 2 av 19.01.2017

FBR IGT 893/17, igangsettingstillatelse trinn 3 datert 21.03.2017

BYGG-17/81191-25, endring av tillatelse datert 12.03.2018

Rivingsarbeidene er avsluttet med egen ferdigattest, delegasjonssak FBR FER 4160 datert 16.12.2016. Det er gitt midlertidig brukstillatelse med frist til ferdigstilling den 26.04.2018. Brukstillatelsen er senere forlenget.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid,

bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Retten til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

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

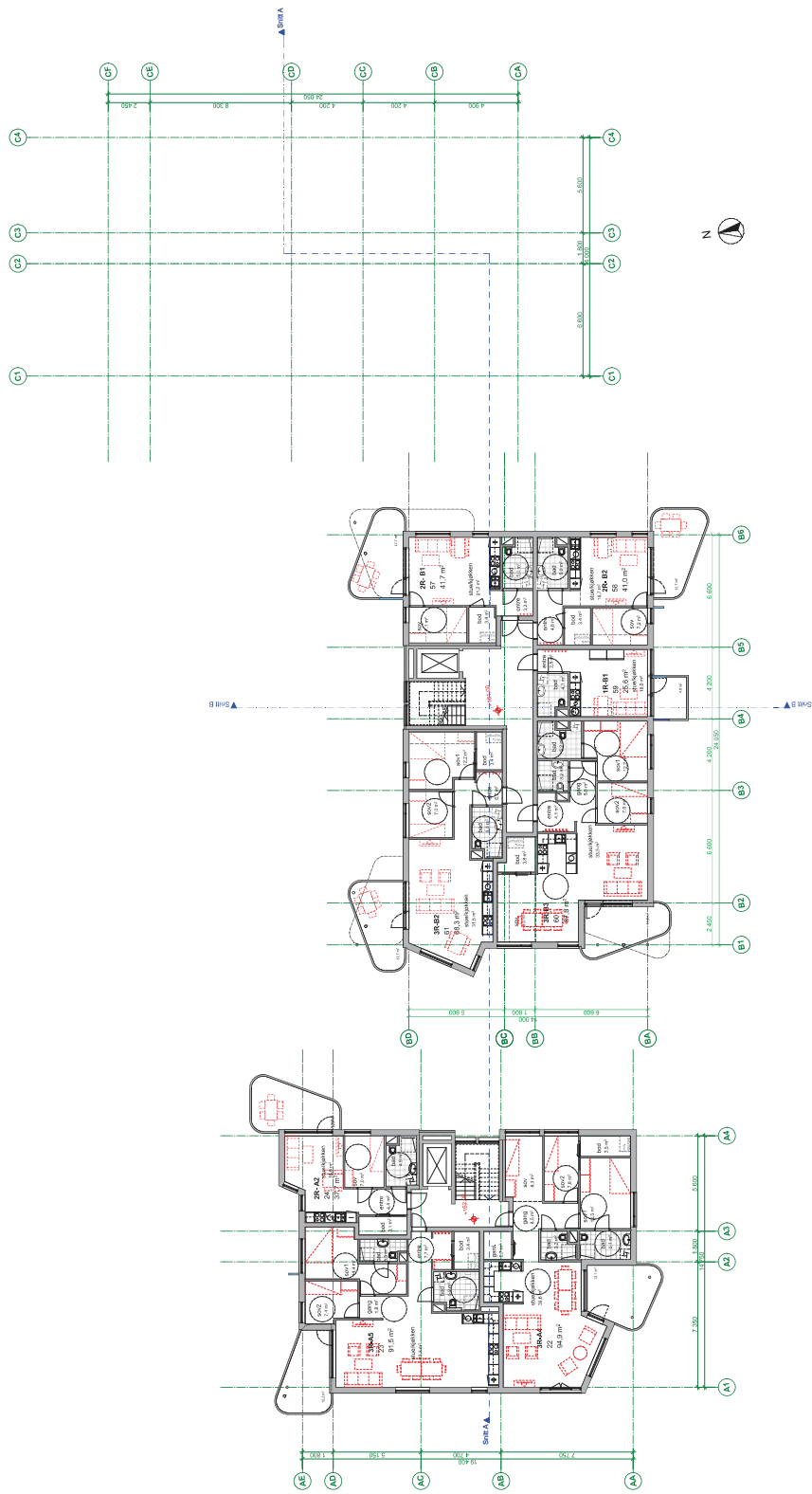
Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

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

Kostnader ved klagesaken

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



Nabolagsprofil

Idrettsveien 3A - Nabolaget Heimdal sørøst/Sandbakkvegen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	2 min	0.2 km
Heimdal stasjon Buss, tog	2 min	0.2 km
Breidablikk skole Linje 16, 46, 50, 111	2 min	0.2 km
Trondheim hurtigbåtterminal Linje 800, 805, 810	17 min	12.4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	17 min	12.5 km

Skoler

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	4 min	0.4 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	12 min	0.9 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	12 min	1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	17 min	1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	14 min	1.2 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	21 min	1.8 km
Heimdal videregående skole 730 elever	24 min	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

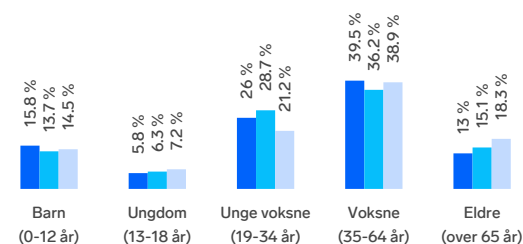
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal sørøst/Sandbakkve...	1 527	687
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min	0.4 km
Kattemskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min	0.7 km
Sandbakken barnehage Randi Viken (1-5 ...) 15 barn	16 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Breidablikk PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Heimdal	5 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100


 **Gateparkering**
Lett 77/100


 **Trafikk**
Lite trafikk 76/100

Sport

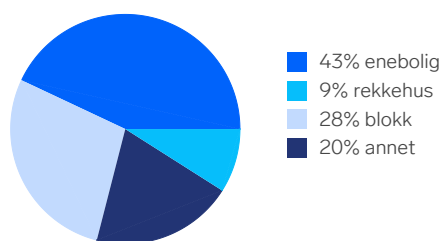
 Tiller videregående 4 min 
Aktivitetshall, sandvolleyball 0.3 km

 Heimdal stadion 6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.5 km

 EasyFit Heimdal 5 min 

 Feel24 Heimdal 5 min 

Boligmasse




«Solrikt, hyggelig, kort vei til bydelsentrum med alle butikktyper, lite trafikk, gode muligheter for idrettsutøvelse, gode oppvekstvilkår for barn og unge, tilnærmet null kriminalitet.»

Sitat fra en lokalkjent

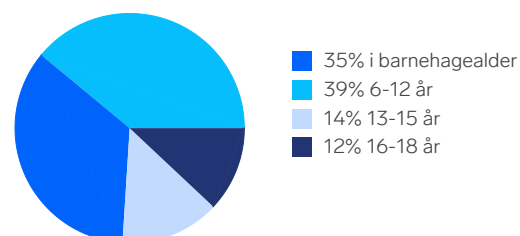


Varer/Tjenester

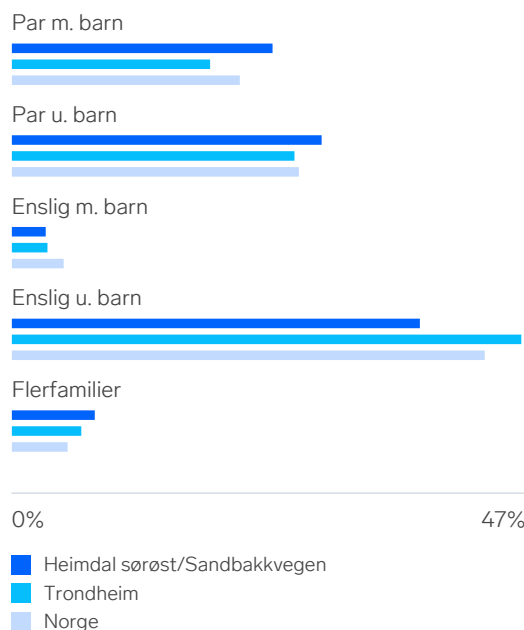
 Tiller torget 18 min 

 Boots apotek Heimdal 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

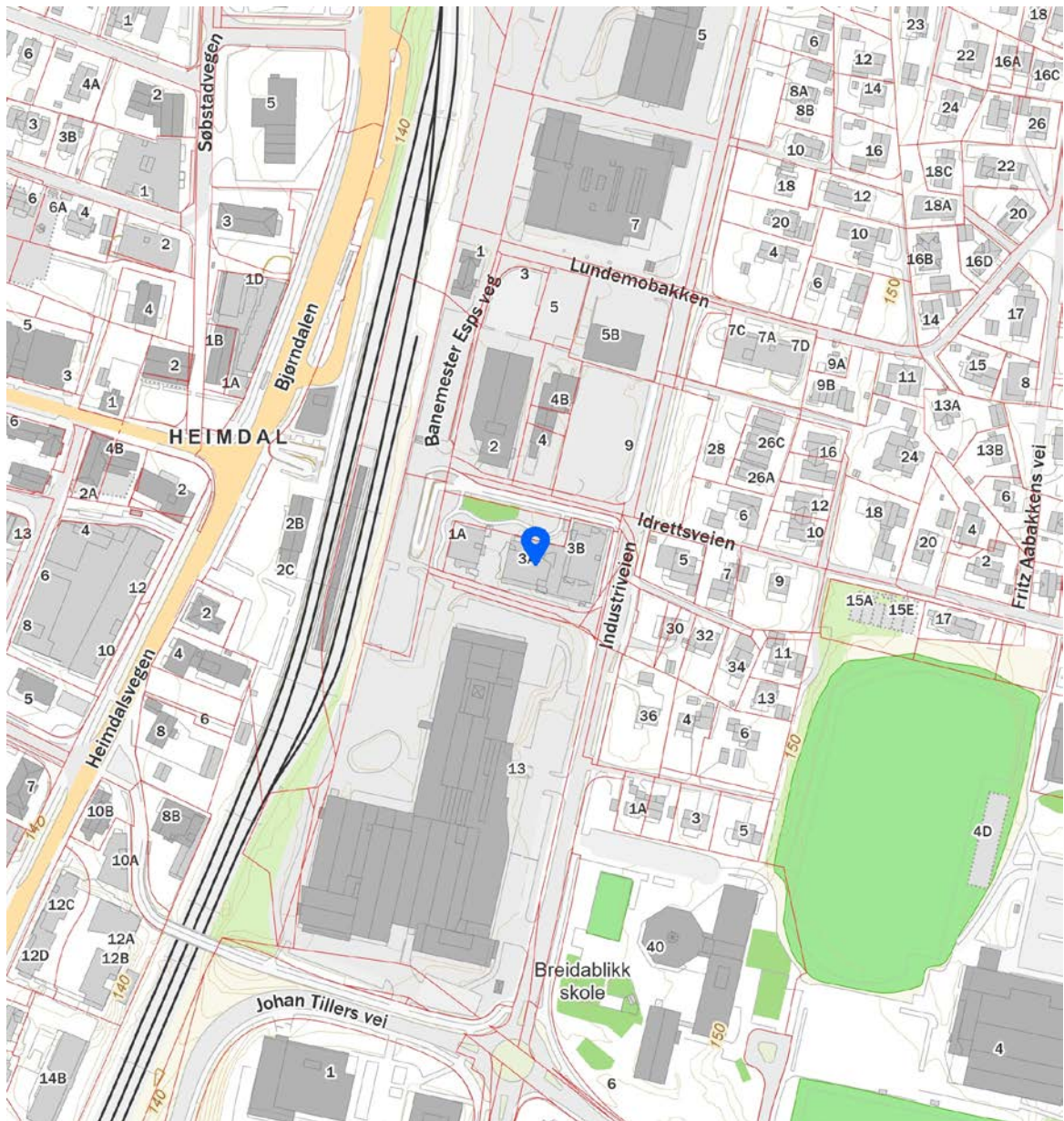
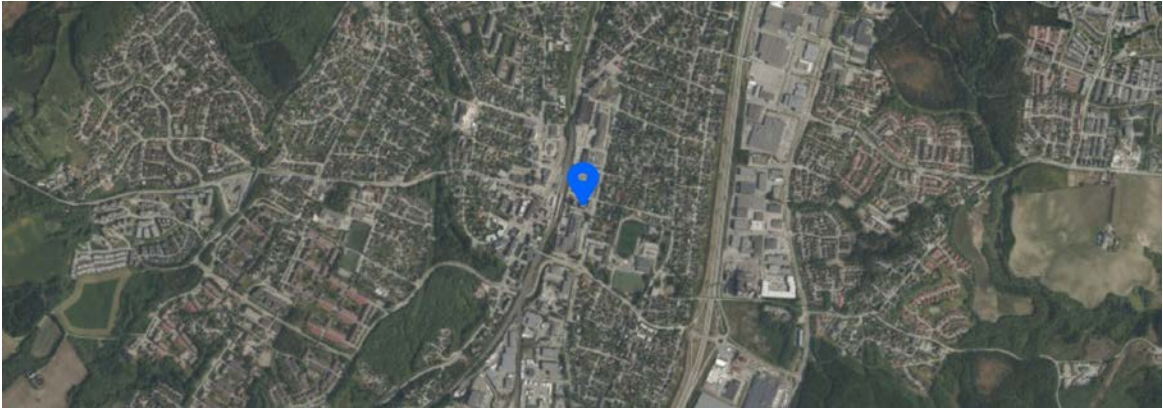


Sivilstand

Sivilstand	Heimdal sørøst/Sandbakkvegen	Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



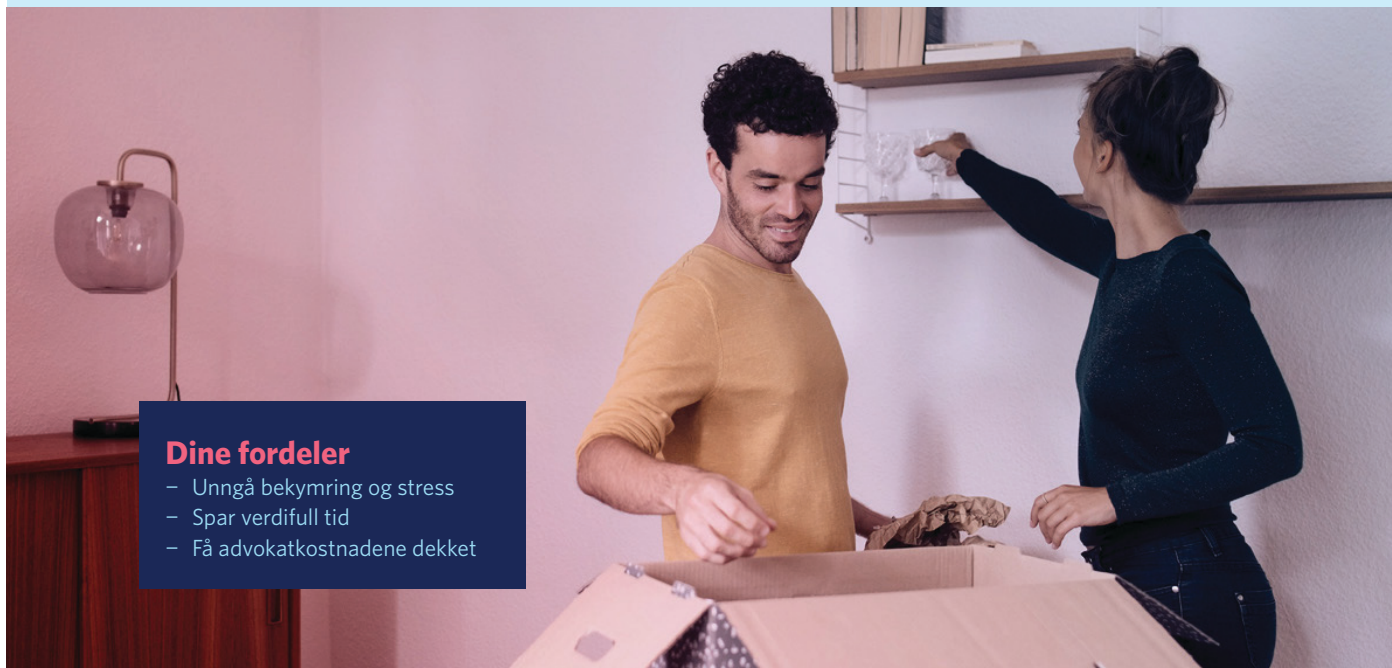
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Thomas Myhre
Eiendomsmegler | Fagansvarlig | Partner

thomas.myhre@emera.no
+47 970 54 432

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

Budskjema



Thomas Myhre
thomas.myhre@emera.no
970 54 432

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Trondheim
970 54 433

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING