

PROAKTIV

Romslig & lekker 3-roms selveierleilighet

Fantastisk utsikt, lang solgang og parkering i kjeller.



HEGGDALSRINGEN 57



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

PERSPEKTIV STEINAN

Romslig & lekker 3-roms leilighet med fantastisk utsikt - 12m² solrik balkong - Parkering i P-kjeller - Nært NTNU/marka



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Heggdalsringen 57, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 52, bnr. 224, snr. 77 i Sameiet Perspektiv Steinan

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 126.490,-

Totalpris: 4.626.490,-

Kommunale avgifter: 13.720,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom: 3

Soverom: 2

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 149

Tomt: 4572.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.157,-

Felleskostnader inkl.: Tv, bredbånd, fjernvarme, velforeningskontingent, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, strøm i fellesareal, styrehonorar m.m.

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn B.

INNHold

| | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| 2 | 4 | 8 | 12 |
| Nøkkelinformasjon | Nærområdet | Informasjon om boligen | Boligen i bilder |
| 34 | 36 | 42 | 43 |
| Plantegninger | Kjerneinformasjon | Vedlegg | Tilstandsrapport |
| 57 | 64 | 70 | 79 |
| Egenerklæring | Økonomi/budsjett | Vedtekter | Husordensregler |
| 91 | 92 | | |
| Leder/megler | Budskjema | | |



PERSPEKTIV STEINAN

Kommune: Trondheim / **Område:** PERSPEKTIV STEINAN

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Midt mellom byliv og friluftsliv finner du Perspektiv Steinan - et attraktivt område perfekt for den som søker seg litt ut fra byens kjas og mas, men samtidig ønsker nærhet til nødvendige hverdagsfasiliteter. Her ligger alt til rette for en fredfull hverdag med enkel og rask adkomst til det man trenger.

Med bolig på Perspektiv Steinan trenger du ikke ta turen til Trondheim sentrum hver dag - her er handlemulighetene mange. Ukeshandelen kan gjennomføres på Meny, Coop Extra eller Rema 1000, som alle ligger innen gangavstand fra leiligheten. I nærområdet finnes også søndagsåpne alternativer i både Kiwi og Bunnpris. Du har også gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek og blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og ulike spisesteder. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken. Beboerne i nærområdet har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og



OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|--|------------------|
| 🚶 Heggdalen Linje 12, 43 | 2 min 0.2 km |
| 🚶 Lerkendal stasjon Linje R70 | 8 min 3.6 km |
| 🚶 Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 13 min 9.2 km |
| ✈️ Trondheim Værnes | 28 min |

DAGLIGVARE

| | |
|------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Moholt Post i butikk | 6 min 0.5 km |
| Meny Moholt | 8 min |

VARER/TJENESTER

| | |
|------------------|--------|
| 📦 Moholtsenteret | 10 min |
| 🏪 Apotek1 Moholt | 7 min |

SPORT

| | |
|---|------------------|
| ⚽ Nedre Steinan - KGB 5år Fotball | 4 min 0.3 km |
| ⚽ Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill | 11 min 0.9 km |
| 🏃 3T-Moholt | 8 min |
| 🏃 TrenHer Moholt | 10 min |

LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|------------------------|--------|
| 🔌 Recharge St1 Moholt | 6 min |
| 🔌 Recharge-Esso Moholt | 10 min |

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



asiatiske småretter på Moholtsenteret.

Fra leiligheten er det korte avstander til et fantastisk turterreng året rundt i Estenstadmarka, et yndet turområde for store og små. På vinteren kan du skli avgårde i nypreppede skiløyper, og i sommerhalvåret finnes det mange koselige stier å legge søndagsturen. For den som foretrekker å ta treningen innendørs er det kort vei til 3T-treningssenter, CrossFit og TrenHer på Moholt.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Å ta turen til byen er gjort på noen få strakser. Reisetiden til midtbyen er på ca. 15 minutter for både bil og elektrisk sparkesykkel. Nærmeste holdeplass (Heggdalen) ligger knapt 100 meter fra egen ytterdør. Herfra kan du ta bussrute 12 som frakter deg til bykjernen via Strindheim, Leangen og Solsiden. De gode bussforbindelsene gir en effektiv reisevei til blant annet NTNU Dragvoll, NTNU Gløshaugen, Dronning Mauds Minne, Høyskolen i Kristiania ved Bakke Bru og St. Olavs Hospital. I nærområdet finner du i tillegg mange andre bussalternativer. Ved Voll Studentby passerer det hyppig metrobusser samt at du kan ta flybussen herfra til Trondheim lufthavn. Nede ved Othilienborg har du også et godt alternativ med buss til og fra byen. Kort oppsummert er det enkelt å ta seg til og fra sentrum både på dag- og kveldstid. Man har også flere alternativer med nattbuss slik at man kommer seg trygt hjem.

Området beskrives som fredfullt og familievennlig. Siden det ligger mellom eneboligbebyggelse på Loholt og Steinan er det et godt utviklet veinett for både myke og harde trafikanter. Skoleveien er trygg og kort for barna, med Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole innen gang- og sykkelavstand

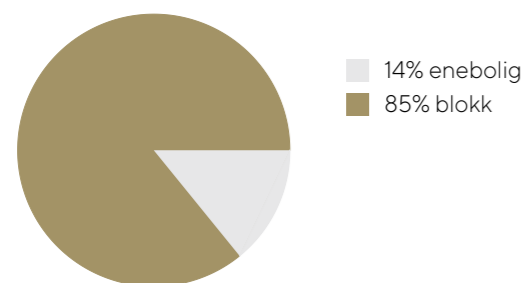


Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

| | |
|--|------------------|
| Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser | 11 min 0.9 km |
| Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser | 18 min 1.6 km |
| Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser | 19 min 1.6 km |
| Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser | 17 min 1.5 km |
| Blussuvoll skole (8-10 kl.) 553 elever, 27 klasser | 6 min 2.2 km |
| Strinda videregående skole 1150 elever, 17 klasser | 7 min 2.3 km |
| Charlottenlund videregående skole 1100 elever, 76 klasser | 10 min 4.4 km |

BARNEHAGER

| | |
|---|-----------------|
| Voll gårdsbarnehage (0-5 år) 21 barn | 6 min 0.5 km |
| Bergheim barnehage (0-5 år) 80 barn | 8 min 0.6 km |
| Lohove barnehage (1-5 år) 66 barn | 9 min 0.7 km |



Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

Skolekrets

Barneskole: Åsvang Skolekrets

Ungdomsskole: Hoeggen Skolekrets

VELKOMMEN TIL HEGGDALSRINGEN 57

Vi starter utendørs – boligen har 12 kvm balkong, fast parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller med mulighet for elbil-lader, stor felles sykkelbod og det er pent opparbeidet fellesarealer.

Parkering

Parkering i felles garasjekjeller. Plass nr: 149

Tomtestørrelse

4 572 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne gangveier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er etablert i 3. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og fasader er med utvendig murpuss med malt utførelse. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu med 3-lags isolerglass.

Bygningssakskyndig

Tommy Sandersen (befaringsdato: Tirsdag, 26. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja.

Eierseksjon

Eierseksjon er betegnelsen på en leilighet eller et lokale der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten/lokalet, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere. Slik bruksdeling kan sameiere alltid avtale – det særegne med eierseksjoner er at bruksdelingen er varig og at den gjennomføres med tinglysing slik at hver seksjon behandles som en egen matrikkelenhet.





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling v/Lasse Bøen har gleden av å presentere en sjarmerende og praktisk 3-roms selveierleilighet. Leiligheten er en del av byggeprosjektet Perspektiv Steinan som sto ferdig i 2019. De utvendige fellesområdene har parkmessig utførelse med flotte beplantninger og flere lekeplasser. Det er gode avstander mellom bebyggelsen og opplevelsen av området er luftig og åpent. Leiligheten består av en romslig lys stue med utgang til 12 kvm balkong. Tiltalende kjøkken med integrerte hvitevarer, to gode soverom, tidløst badrom og praktisk gang. En leilighet som passer til førstegangskjøpere, pendlere, pensjonister eller unge par som ønsker å flytte rett inn.

Velkommen inn!

Leiligheten ligger fint til i blokkens 3. etasje med adkomst via heis til svalgang. Romslig entrén med skyvedørgarderobe. Ved første øyekast ser man at de listfrie overgangene skaper rene linjer, og bidrar til å understreke den moderne stilen.

Oppholdsrommet oppleves lys og luftig. I stuen kan du enkelt skape din egen stil, enten du ønsker en moderne preferanse eller en lun og koselig atmosfære. Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord, sofagruppen og tv-benk. De store stuevinduene bidrar til rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Fjernvarme og balansert ventilasjon er med på å bidra til et behagelig innneklima gjennom året.

Kjøkkenet har en pen innredning, med en god plassering. Innredningen består av lyse slette fronter og en mørkere benkeplate som gir en flott kontrast. Det er plass til oppbevaring av diverse kjøkkenutstyr i flere skuffer og skap,

samt på benk. Videre er det integrerte hvitevarer som kjø- og frysenskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Det tidløse badrommet er pent flislagt på gulv og vegger. Badromsinnredningen består av servant med god lagringsplass i tilhørende servantskap. Videre er det vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, speil og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom på henholdsvis 9,5 og 8 kvm. Et av soverommene fremstår som det naturlige hovedsoverommet, mens det øvrige vil fungere ypperlig som gjesterom eller kontor. Når det gjelder møblering er det god plass til både seng, samt øvrig garderobeløsning. Begge soverom har vinduer vendt ut mot rolig område.

For øvrig medfølger parkeringsplass i oppvarmet parkeringskjeller og bod i kjelleren på ca. 5 kvm. Sameiet har også en romslig felles avlåst sykkelbod med adkomst via p-kjeller.

Velkommen til hyggelig boligopplevelse med oss i Proaktiv Eiendomsmegling!



**Areal**

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 69 kvm

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør litt i underkant av 1m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Takstmann har vurdert nesten alle punkter (12 / 14) til TG1.

Takstmann har vurdert følgende (1 / 12) punkt til TG2:
Bad - Overflater: Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen.

Takstmann har vurdert følgende (1 / 12) punkter til TG-IU:
Bad - fukt: TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.



Oppvarming

Elektrisk og fjernvarme.

Ventilasjon:

- Balansert ventilasjon

Info strømforbruk

I følge vedlagt energiattest har leiligheten et årlig forbruk på ca. 7492 kW/h.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



LYS OG ÅPEN STUE MED
STORE VINDUSFLATER OG
UTGANG TIL BALKONG









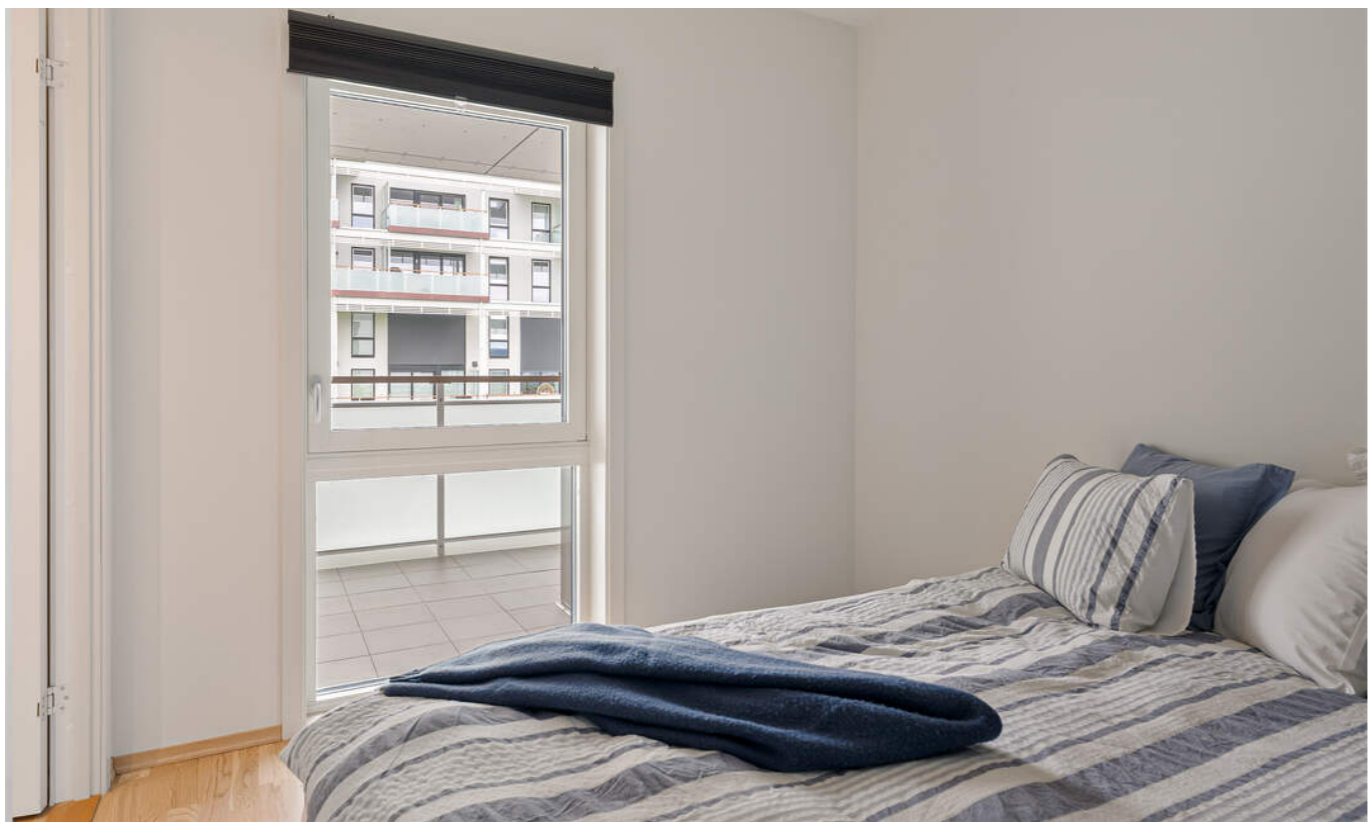
12 KVM VESTVENDT BALKONG

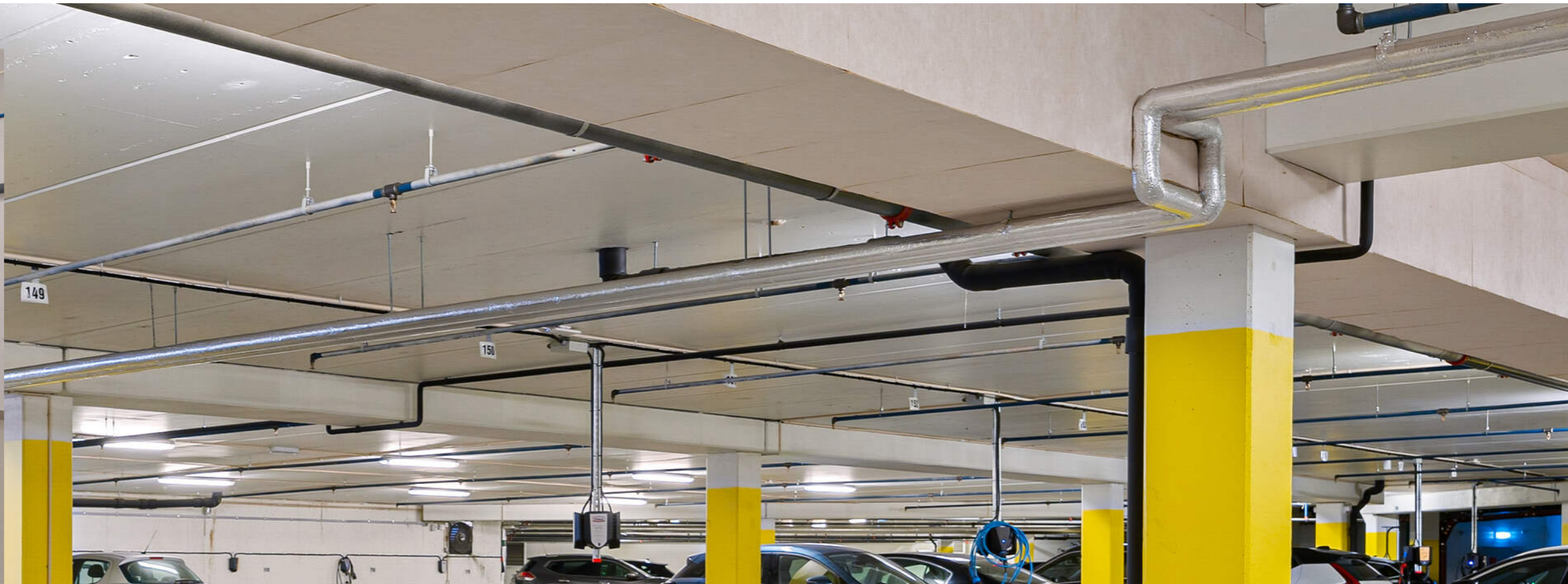
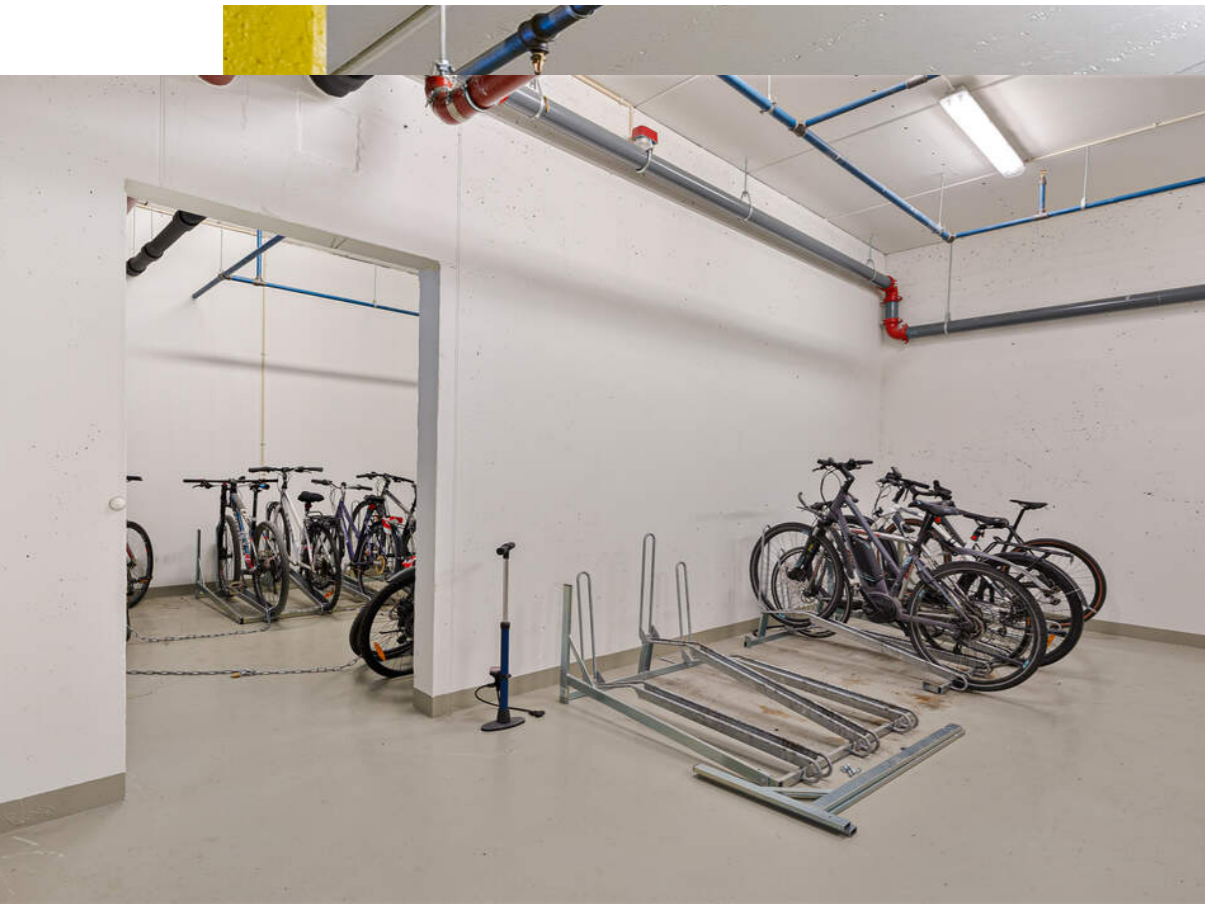
Fantastisk utsikt med lang solgang fra balkong.











PLANTEGNINGER

Heggdalsringen 57, snr 77 3. 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.

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Om sameiet

Sameiet består av 194 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 52, bnr. 224 i Trondheim kommune. Næringsseksjon, snr. 195 består av 6 boder i kjeller og er organisert som eget realsameie.

Felleskostnader pr. mnd

3.157,-

Felleskostnader inkluderer

Tv, bredbånd, fjernvarme, velforeningskontingent, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, strøm i fellesareal, styrehonorar m.m.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:

A-konto fjernvarme: kr. 569,-
 Seviceavtale fjernvarme, ISTA: kr. 57,-
 Felleskostnad driftsdel: kr. 1 541,-
 Kontigent realsameie: kr. 258,-
 Parkeringsplass: kr. 175,-
 Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 524,-
 Kostnad målingsbasert avregning: kr. 33,-

I opplysninger fra TOBB er det endring i felleskostnader 01.06.2026 til 3.122,- pr mnd og ny endring 01.07.2026 til 2.784,- pr mnd. Endringen i opplysningene skyldes avlesing av a-konto fjernvarme.

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

Andel fellesformue

8.864,- per torsdag, 21. mai 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskap per 31. desember 2025
 - Årsresultat kr (-) 268 164,-
 - Disponible midler kr 1 117 547,-

Fremtidig vedlikehold

Sameiet inngikk i 2023 avtale med TOBB om utarbeidelse av en 10-års rullerende vedlikeholdsplan. Dagens plan for periodisk vedlikehold oppdateres hvert 2. år. Styreleder opplyser at det planlagte periodiske vedlikeholdet har noe etterslep, men at for 2026 er det budsjettert med en spesifikk vedlikeholdskostnad på arbeider beskrevet i planen på kr 650 000. Tilsvarende beløp vil bli avsatt i årene som kommer, for dels å ta igjen etterslep, og dels for å komme godt ajour iht. planen. Ut over dette vedtok årsmøtet 2026 (16. mars) styrets forslag om å innføre månedlig avsetning til eget vedlikeholdsfond for å ruste sameiet til fremtidige større vedlikeholdsprosjekter som per i dag ikke er implementert i planen. Dette vil innebære en 15% økning av den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnad, og innføres per 1. juli 2026.

Det har tidligere vært utfordringer knyttet til gulvvarmeanlegg og ventilasjonsanlegg i sameiet. Styret har i den forbindelse fremforhandlet gunstige serviceavtaler som seksjonseierne

kan benytte seg av. Avtalene omfatter service på gulvvarme, ventilasjonsanlegg og ventilasjonsrens.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse for erverv av eiendommen. Melding om eierskifte skal sendes TOBB.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne iht. husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap If Skadeforsikring Nuf
 PolisenummerSP0004805447

Formuesverdi primær

950.952,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.803.807,- for 2024

Info kommunale avgifter

Det er tatt utgangspunkt i summert beløp fra mai 2025 til april 2026. Gjennomsnittlig månedlig avgift var da ca. kr. 1 542,-. Avgiften er fordelt på tolv terminer i året.

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

13.720,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, innbo-forsikring, kommunale avgifter.

Kabel-TV og Internett

Leverandør: Telenor

Årlig kostnad: Inkludert i felleskostnadene

Hastighet: Bredbånd 500 pakke

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke felles lån.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger to ferdigattester på eiendommen hvorav den ene gjelder oppføring av bygg datert 18.03.2020, og den andre gjelder p-kjeller, veg, infrastruktur og terrengbearbeiding datert 05.03.2020.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

-Erklæring/avtale

Erklæring som gir Strinda ingeniørvesen rett til å bygge, drive og vedlikeholde en ledning over gnr. 52 bnr. 1. Tinglyst den 22.12.1960 med dagboknr. 306920.

- Erklæring/avtale

Erklæring som gir rett til å føre kloakkavstikkere over eiendom gnr. 52 bnr. 1 for tilknytning til Strinda kommunes hovedledning. Erklæringen omfatter også rett til å grave ved ledninger i tilknytning reparasjon og vedlikehold. Tinglyst den 19.04.1963 med dagboknr. 302221.

-Erklæring/avtale

Avtale om rettigheter for Trondheim E-verk til å bygge, drive og vedlikeholde en netstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen. Dette inkluderer også rett til nødvendig fremkomst til netstasjonen/kabelanlegget, samt rett til å forby bebyggelse som kan være til hinder for vedlikehold. Tinglyst den 07.01.1997 med dagboknr. 282.

- Bestemmelse om medlemskap i velforening
 Tinglyst den 22.01.2019 med dagboknr. 89728.

- Bestemmelse in vabb/kloakkledning

Erklæring som gir Trondheim Kommune og eier(e) av gnr. 52 gjensidig rett til å legge, ha liggende, bruke og vedlikeholde

Kjerneinformasjon

vann og avløpsledninger over eiendommene. Erklæringen gir også rett til adkomst over eiendommene frem til offentlig vei. Tinglyst den 03.10.2016 med dagboknr. 899375.

-Seksjonering

Erklæring om seksjonering av eiendommen. Denne seksjonen hadde ved tinglyst dato sameiebrøk 35/5604. Tinglyst den 16.11.2018 med dagboknr. 1560434.

Sammenslåing av eierseksjonssameier

Sammenslåing av eierseksjonssameier. Sameiet Steinanvegen II ble sammenslått med sameiet Steinanvegen I. Sameiebrøk etter reseksjonering er 35/12370.

Leiligheten har andel i realsameie

- Knr: 5001 Gnr: 52 Bnr: 1 (1/194)

Kopi av de tinglyste dokumentene fra grunnboken kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2022-2034, hvor området er avsatt til nåværende sentrumsformål. I henhold til planen ligger eiendommen innenfor byggesone 2 til sentrale byområder. Eiendommen er videre regulert av reguleringsplan r20150022, stadfestet 26.05.2016 til boligbebyggelse, vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg.

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

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 18. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
126 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 626 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer

dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovplågt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

Kjerneinformasjon

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøperen som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Tron Birger Stranden
Sidsel Emilie Bjerke

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av salgssum. Estimert provisjon kr. 56 250 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke Premium kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse (Inkludert) kr 0,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti (Inkludert) kr 0,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2 500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 58 490.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300,00, Utlegg - Eierskiftegebyr (TOBB) kr 6 725,00, Utlegg fotograf kr 4 500,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 642,00, Utlegg opplysninger forretningsfører (TOBB) kr 4 665,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (Takst Forum) kr 12 193,75. Sum utlegg og andre utgifter kr. 39 296.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
4.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Heggdalsringen 57 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2018
BRA: 69 m²
BRA-i: 64 m²
Rapportdato: 26.5.2026 (Gyldig til 26.5.2027)



Samlet vurdering



 Supertakst

GNR: 52 BNR: 224 SNR: 77

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS

ts@tft.no
45228072

Heggdalsringen 57
7049 Trondheim

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/43339>

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--------------------------|---|
| Våtrom: Bad - Overflater | Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen. |

Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|--------------------|--|
| Våtrom: Bad - Fukt | TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |

4. Informasjon om oppdraget

| | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| Befaringsdato 26.5.2026 | Rapportdato 26.5.2026 |
|-----------------------------------|---------------------------------|

Hjemmelshavere

| | |
|----------------------------|---|
| Navn: Tron Birger Stranden | Tilstede ved inspeksjon: Nei |
| | Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, megler var til stede på befaringen. |
| Navn: Sidsel Emilie Bjerke | Tilstede ved inspeksjon: Nei |
| | Representant v/befaring: Selger var ikke til stede, megler var til stede på befaringen. |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er signert 22.05.26.

Informasjon om bygningssakkyndig

| | |
|--|---|
| Navn: Tommy Sandersen | Telefon: 45228072 |
| Firma: Takst-Forum Trøndelag AS | Epost: ts@tff.no |
| Tittel: | Adresse: Industriveien 21, 7072 Heimdal |
| Profesjonsansvarsforsikring: Frende Forsikring | |



Om bygningssakkyndig:
Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

| | | | |
|--|-------------|---------------|---------|
| Adresse: Heggdalsringen 57, 7049 Trondheim | | | |
| Kommunen: 5001 | Gårdsnr: 52 | Bruksnr: 224 | Festen: |
| Seksjonsnr: 77 | Andelsnr: | Leilighetsnr: | |
| Byggeår: 2018 - Kilde: Webmatrikkelen | | | |
| Boligtype: Leilighet i boligblokk | | | |

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 3.etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i betong og tre, og fasader er med utvendig murpuss med malt utførelse. Taket er flatt og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vindu 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 byggeteknisk 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) |
|-----------------------------|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje | 64 | 64 Romfordeling: Entré, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod/teknisk. | 0 | 0 | 12 |
| Kjeller - bod | 5 | 0 | 5 Romfordeling: Bod. | 0 | 0 |
| Totalt m² | 69 | 64 | 5 | 0 | 12 |

Kommentar til arealberegning

Det er framvist en bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhukk og innsmyg ved dører og vinduer som grenser mot yttervegger med gangbart gulvareal og høyde over 1,9m medregnes i bruksarealet, dette arealet utgjør litt i underkant av 1m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

| Type | Balkong |
|---|-------------|
| Det er etablert en balkong i betong med flislagt overflate. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, plattform | TG-1 |
| Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. | |

6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|---|-------------|
| Heve skyvedør og vinduer med 3-lags glass. | |
| Ytterdør i malt utførelse. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værsilte 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 ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. | |

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 |
| Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder. | |

Avtrekk

| | |
|---|-------------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

6.5 Lovlighet / HMS

| | |
|--|---------------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Kontrollerte byggetegninger er datert 23.11.16. | |
| 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 |
| Ferdigattest er datert 18.03.2020. | |
| 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.6 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| 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 |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ved enkel test og visuell kontroll av synlige avløpsrør ble det ikke registrert avvik. | |

6.7 Vannledninger

| | |
|---|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Det er etablert to rørfordelingskap for rør i rør. | |
| 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 |
| Ved enkel test og visuell kontroll av synlige vannrør ble det ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at rørfordelingsskap i innvendig tak på bad ikke er visuelt kontrollert pga. manglende nøkkel. Det anbefales å etablere nøkkel slik at rørfordelingsskapet er tilgjengelig. | |

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 |
| Sikringsskap er lokalisert i bod/teknisk. | |
| 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? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |
| Oppsummering av elektrisk | |
| 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. | |

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 |
| Det er ikke opplyst om feil på leilighetens vannbåren varme. Ingen avvik er registrert. Det gjøres oppmerksom på at rørfordelingsskapi teknisk rom ikke er visuelt kontrollert pga. manglende nøkkel. Det anbefales å etablere nøkkel slik at rørfordelingsskapet er tilgjengelig. | |

6.10 Ventilasjon

| | |
|--|-----------------------|
| Type ventiler | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det foreligger ingen servicehistorikk. | |
| 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 |
| Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten. | |

6.11 Våtrom: Bad



Eksempel på riss/sprekk i flisfuger på vegg i dusjsonen.



Eksempel på riss/sprekk i flisfuger på vegg i dusjsonen.

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? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsonen. Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. Årsak til riss i flisefuge er ukjent, erfaringsmessig er det ikke uvanlig med riss/sprekk i flisefuger på slike våtromskabiner og behøver nødvendigvis ikke komme av en skade.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i riss/sprekk i flisefuge på vegg i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales en kontroll av murer for å vurdere tilstand og eventuell årsak til riss/sprekk, tiltak vurderes deretter.

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 uttetheter 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 avvik er registrert.

Sanitærutstyr

| | |
|---|-----|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, 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? | Nei |

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen avvik eller skader er registrert.

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. | |
| 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

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

TG-IU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

| | |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6:12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

Pacta Eiendom AS



Egenerklæring

Heggdalsringen 57, 7049 TRONDHEIM

22 May 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-------------------|-------------------|--------------|
| Heggdalsringen 57 | Heggdalsringen 57 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

juli 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.



Eieren har bodd i boligen hele denne perioden, som pendlerbolig tre år og fast siden 1. desember 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring
Fremtind Forsikring AS-70, 268159

Informasjon om selger

Selger

Stranden, Tron Birger

Selger

Bjerke, Sidsel Emilie

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

Side 2

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei

Side 4

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?** Ja Nei**27 Er det utført radonmåling?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Andre opplysninger****31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?** Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64726590

Side 5

Egenerklæringskjema

| Name | Date | Name | Date |
|--|-------------------|--|-------------------|
| Tron Birger Stranden | 2026-05-22 | Sidsel Emilie Bjerke | 2026-05-22 |
| Identification | | Identification | |
|  Tron Birger Stranden | |  Sidsel Emilie Bjerke | |

Egenerklæringskjema

| | | |
|----------------------|------------|-------------|
| Signed by: | | |
| Tron Birger Stranden | 22/05-2026 | BankID OIDC |
| Sidsel Emilie Bjerke | 09:21:44 | High |
| | 22/05-2026 | BankID OIDC |
| | 09:32:36 | High |

 This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sameiet Perspektiv Steinan - Resultatregnskap 2025

| Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| | 2 936 004 | 2 718 864 | 2 936 276 | 3 611 600 |
| | 130 368 | 128 040 | 129 800 | 132 000 |
| | 396 990 | 397 980 | 373 800 | 417 900 |
| | 1 015 202 | 945 168 | 1 001 040 | 1 126 752 |
| | 500 520 | 500 520 | 500 000 | 600 000 |
| 1 | 132 550 | 207 700 | 0 | 0 |
| 2 | | | | |
| | 5 111 634 | 4 898 272 | 4 940 916 | 5 888 252 |
| Driftskostnader | | | | |
| | -41 031 | -41 031 | -41 031 | -42 300 |
| 3 | -291 000 | -291 000 | -291 000 | -300 000 |
| | -210 854 | -204 118 | -210 855 | -220 000 |
| | -56 303 | -53 693 | -55 540 | -81 724 |
| | -19 441 | -26 344 | -20 500 | -20 500 |
| 4 | | | | |
| | -500 000 | -434 176 | -500 000 | -600 000 |
| 5 | | | | |
| | -733 641 | -805 841 | -782 100 | -732 300 |
| 6 | | | | |
| | -252 919 | -202 521 | -212 650 | -232 000 |
| | -292 759 | -277 089 | -294 450 | -300 000 |
| | -600 316 | -830 839 | -360 000 | -570 000 |
| 7 | | | | |
| | -603 322 | 0 | -300 000 | -770 000 |
| 8 | | | | |
| | -1 097 652 | -937 713 | -1 001 040 | -1 126 752 |
| | -397 847 | -388 829 | -423 440 | -425 700 |
| | -21 251 | -13 224 | -10 000 | -22 000 |
| | -240 804 | -269 654 | -370 000 | -354 000 |
| | -65 187 | -61 335 | -70 500 | -85 000 |
| 9 | | | | |
| | -5 424 328 | -4 837 408 | -4 943 106 | -5 882 276 |
| | -312 694 | 60 864 | -2 190 | 5 976 |
| DRIFTSRESULTAT | | | | |
| Finansinntekter og kostnader | | | | |
| | 44 530 | 38 193 | 35 000 | 20 000 |
| | 0 | -158 | 0 | 0 |
| | 44 530 | 38 035 | 35 000 | 20 000 |
| Netto finansposter | | | | |
| | -268 164 | 98 900 | 32 810 | 25 976 |
| Resultat før skattekostnad | | | | |
| | -268 164 | 98 900 | 32 810 | 25 976 |
| | -268 164 | 98 900 | 32 810 | 25 976 |
| 10 | | | | |
| ARSRESULTAT | | | | |
| | -268 164 | 98 900 | 32 810 | 25 976 |
| | -268 164 | -118 344 | 0 | 0 |
| | 0 | 217 244 | 0 | 0 |

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 11 av 27

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2025

| Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | |
| Finansielle anleggsmidler | | |
| | 612 417 | 220 436 |
| 10, 12 | | |
| | 612 417 | 220 436 |
| OMLØPSMIDLER | | |
| Fordringer | | |
| | 30 129 | 9 279 |
| 11 | 1 317 958 | 1 337 814 |
| | 228 752 | 666 748 |
| | 78 259 | 60 942 |
| 11 | | |
| | 27 549 | 36 101 |
| Bankinnskudd og kontanter | | |
| | 1 302 481 | 1 374 789 |
| 12 | | |
| | 2 985 127 | 3 485 673 |
| | 3 597 544 | 3 706 109 |
| SUM EIENDELER | | |

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 12 av 27

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2025

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|--------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Vedlikeholdsfond | 10, 13 | 0 | 217 244 |
| Annen egenkapital | 13 | 1 137 720 | 1 405 884 |
| Sum egenkapital | | 1 137 720 | 1 623 128 |
| GJELD | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Andre avsetninger for forpliktelser | 10, 14 | 592 244 | 0 |
| Sum avsetninger og forpliktelser | | 592 244 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 180 197 | 462 542 |
| Forskudd kunder | | 78 546 | 59 932 |
| Forskuttede inntekter MBU | | 1 352 232 | 1 392 305 |
| Påløpte kostnader | | 256 606 | 168 202 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 867 580 | 2 082 982 |
| Sum gjeld | | 2 459 824 | 2 082 982 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 597 544 | 3 706 109 |

Sted: _____, dato: _____

Finn Juul
LederGerit Pfuhl
StyremedlemAntje Lemanski
StyremedlemJon Martin Ingebrigtsen
StyremedlemNora Resell
Styremedlem

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 13 av 27

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINTEKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Andre tillegg | | |
| Kontingent | 500 520 | 500 520 |
| Sum andre tillegg | 500 520 | 500 520 |

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Ekstrainnbetaling | 130 950 | 207 000 |
| Viderefakturering | 1 600 | 700 |
| Sum andre inntekter | 132 550 | 207 700 |

Ekstrainnbetaling gjelder differanse tvjtenester og internett.
Viderefakturering gjelder portåpnere.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | 41 031 | 41 031 |
| Sum personalkostnader | 41 031 | 41 031 |

Samlet antall årsværk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 14 av 27

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 19 441 | 19 313 |
| Teknisk rådgivning | 0 | 7 031 |
| Sum eksterne honorarer | 19 441 | 26 344 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Felleskostnad veforening/sameie | 500 000 | 434 176 |
| Sum felleskostnad veforening/sameie | 500 000 | 434 176 |

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer og betaler kontingent til Realsameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 5 280 | 0 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 180 486 | 155 497 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 0 | 3 764 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester | 491 493 | 607 442 |
| Avtale om skadedyrbekjempelse | 0 | 6 124 |
| Avtale om kontroll av el-anlegg | 38 277 | 9 126 |
| Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg | 18 105 | 23 889 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 733 641 | 805 841 |

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig | 270 783 | 274 135 |
| Reparasjon og vedlikehold el-anlegg | 64 781 | 88 150 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg | 99 526 | 10 300 |
| Reparasjon og vedlikehold heisanlegg | 34 096 | 5 402 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 126 100 | 452 853 |
| Reparasjon og vedlikehold annet | 5 030 | 0 |
| Sum vedlikehold | 600 316 | 830 839 |

Reparasjon og vedlikehold uteområde gjelder beskjæring og rydding av plantefelt, samt beplantning og annet vedlikehold ute.

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Periodisk vedlikehold | 228 322 | 0 |
| Avsetning fremtidig vedlikehold | 375 000 | 0 |
| Sum periodisk vedlikehold | 603 322 | 0 |

Periodisk vedlikehold gjelder arbeid utført av Caverion AS ifbm varme og sanitær samt internett i heis.

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 15 av 27

Sameiet Perspektiv Steinan - Noter 2025

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Øremerkede bankinnskudd | | |
| Øremerkede bankinnskudd vedlikehold | 612 417 | 220 436 |
| Sum øremerkede bankinnskudd | 612 417 | 220 436 |
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bankinnskudd | 1 302 481 | 1 374 789 |
| Sum bankinnskudd | 1 302 481 | 1 374 789 |

Note 13 - EGENKAPITAL

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 1 623 128 | 1 524 228 |
| Annen egenkapital 01.01 | 1 405 884 | 1 524 228 |
| Årets resultat | -268 164 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | | -118 344 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 137 720 | 1 405 884 |
| Vedlikeholdsfond 01.01. | 217 244 | |
| Avsatt til vedlikeholdsfond | 0 | 118 334 |
| Årets resultat | 0 | 98 900 |
| Vedlikeholdsfond 31.12 | 0 | 217 244 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 1 137 720 | 1 623 128 |

Vedlikeholdsfond er reklassifisert til vedlikeholdsavsetning for å gi en mer korrekt prentesetning av egenkapital og avsetninger.

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------|
| Vedlikeholdsavsetning | 592 244 | 0 |
| Sum avsetninger | 592 244 | 0 |

Org.nr: 822 066 402 - 1013

Side 17 av 27

Vedtekter for Sameiet Perspektiv Steinan

(org. nr. 822 066 402)

Vedtektene er fastsatt ved opprettelsen av sameiet, og sist endret ved vedtak i årsmøte 16.03.26.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

(6) Seksjonseier skal dekke gebyr og kostnader ved unødvendig utrykning som skyldes uaktsom eller forsettlig handling fra seksjonseier eller brukere av bruksenheten. Seksjonseier er ikke ansvarlig dersom utrykningen skyldes feil ved brannanlegget som eier ikke rår over (plassering/innstilling av detektorer, manglende vedlikehold av anlegget m.m.).

3-2 Ordensregler

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

3-3 Erstatningsansvar

Seksjonseier er ansvarlig for skade som seksjonseieren selv, medlemmer av husstanden, nærstående, leietakere, håndverkere eller andre personer som seksjonseieren gir adgang til, volder på eiendommen ved uaktsomhet eller forsett. Ansvar omfatter skade både på fellesareal og på andre seksjoners bruksenheter, etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

Seksjonseier plikter å dekke sameiets kostnader som følge av slik skade, herunder reparasjon, utbedring, ekstra renhold og andre direkte økonomiske tap sameiet blir påført.

Ved skader som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker hele eller deler av egenandelen dersom skaden skyldes uaktsomhet hos seksjonseieren eller personer seksjonseieren svarer for.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsplikt skal eiers innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring tas i bruk. Ved bruk av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen. Dette gjelder tilsvarende når skaden er forårsaket av noen fra seksjonseiers husstand, nærstående eller personer som seksjonseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5-3 Sameiets avsetning til vedlikeholdsfond

Sameiet har i årsmøte bestemt at det årlig skal settes av midler på eget vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold, påkostninger og/eller andre fellestiltak på eiendommen iht. eierseksjonsloven §29 (3).

Avsetningens størrelse fastsettes av styret og kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene iht. sameiebrøken. Styret skal sørge for at avsetningen til enhver tid er tilstrekkelig til å ivareta en forsvarlig og langsiktig forvaltning av eiendommen. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet for saker som gjelder nødvendig vedlikehold. Saker som gjelder påkostninger og andre felles tiltak på eiendommen må vedtas på årsmøtet.

6. SEKSJONSEIERS KOSTNADER

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for 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 sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK**8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Styret i Sameiet Perspektiv Steinan

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Husordensregler for Sameiet Perspektiv Steinan**1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende gjøres kjent med og overholder dem. Når sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22.00-07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og slikt arbeid tillates kun i tidsrommet:

- Hverdager kl. 07.00-20.00
- Helg- og helligdager kl. 10.00-18.00

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

Sameiet har kildesortering av avfall, og restavfall/husholdningsavfall, plast og papir/papp sorteres og kastes i egne beholdere. Sørg alltid for å dele opp pappesker tilstrekkelig så disse ikke bretter seg ut og blokkerer åpning i konteiner. Glass og metall leveres i egne konteinere plassert ved Rema 1000. Maling og annet spesialavfall kan årlig leveres i rød plastboks ved søppelkassene. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Mat skal ikke legges ut på sameiets område eller på altaner, da dette kan tiltrekke fugler, rotter og mus og andre skadedyr til boligene.

Beboerne skal til enhver tid påse at parkeringsbestemmelser for området i Sameiet Perspektiv Steinan overholdes.

5. Kjøring og parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenheter. De som er tildelt/har kjøpt parkeringsplass må benytte denne. Veien og gjesteparkeringene utenfor blokkene er offentlig grunn og eid av Trondheim Kommune og offentlige parkeringsregler. Trondheim Parkering har tilfeldige kontroller på området.

Det er parkeringsforbud ved inngangene, og kun tillatt med av- og pålessing. Unngå all tomgangskjøring ved inngangspartier, da beboere har sine friskluftsinntak der. Det er ikke tillatt å benytte felles stikkontakter i garasjekjeller til lading av el-bil. Det skal kun benyttes installert ladeløsning fra Aneo Mobility.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for øvrige sameiere. Dyr skal alltid føres i bånd av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessig hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt. Sameiets hageanlegg og blomsterbed skal ikke benyttes som avtrede ved lufting av hunder.

7. Andre bestemmelser

- Grilling er tillatt, men det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.
- Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.
- Det er ikke tillatt å lagre gass i bod eller parkeringskjeller.
- Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantener, varmpumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.
- Jule- og vinterbelysning kan benyttes i perioden medio november til medio februar. Slik utvendig belysning på balkonger skal varmhvitt eller nyanser av hvitt. Lyslenser med farget lys, skiftende farger eller blinkende lys er ikke tillatt, da det gir et uheldig estetisk uttrykk på fasadene og kan være til sjenanse for naboene.
- Det er ikke tillatt å vaske bil utenfor blokkene eller andre deler av fellesarealet.
- Vasking av sykkel skal kun skje på anvist plass utenfor nedre garasjeanlegg.

8. Brudd på ordensreglene

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

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

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











































Styret

Sameiet Perspektiv Steinan



21.05.2026 09:21:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

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

21.05.2026 09:21:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Utskriftsdato: 21.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 5001 | Gårdsnr. | 52 | Bruksnr. | 224 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 77 |
| Adresse | Heggdalsringen 57, 7049 TRONDHEIM | | | | | | | | |

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 917044982 | 189 | 26.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 18 |
| 17060442 | 292 | 26.11.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 25 |

| | |
|-----------------|----|
| Offentlig vann | Ja |
| Offentlig avløp | Ja |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim

Telefon: 72 54 28 20

Utskriftsdato: 21.05.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|-----------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|----|
| Kommunenr. | 5001 | Gårdsnr. | 52 | Bruksnr. | 224 | Festenr. | | Seksjonsnr. | 77 |
| Adresse | Heggdalsringen 57, 7049 TRONDHEIM | | | | | | | | |

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

| | |
|------------------|-----------------|
| Takst | 3 862 000,00 kr |
| Skatt | 5 309,00 kr |
| Bunnfradrag | 700 000,00 kr |
| Antall boenheter | 1 |
| Dato vedtatt | 01.01.2023 |
| Eiendomsstype | Bolig MLM |
| Promillesats | 2.65 ‰ |
| Fritak | Nei |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

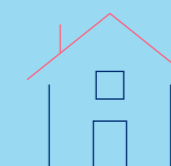
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 17 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene 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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 monterte 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 uterangementer 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 monterte.
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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

«Det var ingen tvil da jeg landet på Lasse som megler»

«Lasse er en ryddig kar som både er fleksibel når kunden trenger det, noe som er viktig i en salgsprosess hvor man har en hverdag med småbarn. Med salgs-rekord i gata, er særdeles fornøyd med samm-arbeidet og anbefaler Lasse på det høyeste. Jeg har brukt Lasse ved 3 anledninger og vil også bruke han neste gang jeg skal selge bolig. God oppfølging, god kunnskap og tilgjengelighet.»

Bente Maria Merino

«Profesjonell, dyktig og inkluderende»

«Jeg er veldig fornøyd med jobben Lasse Bøen gjorde når han solgt min bolig. Han er alltid var tilgjengelig og flink til å inkludere meg underveis i prosessen, samt komme med gode råd underveis. Jeg kan absolutt anbefale Lasse på det sterkeste!»

Sondre Stiklestad

«Meget proff og hyggelig eiendomsmegler»

«Fantastisk god på å få mest mulig verdi ut av leiligheten. Anbefales på det sterkeste.»

Morten Kjelsrud

«Profesjonell, flink, hyggelig og tillitsfull!»

«Ønsket en megler som kunne ta seg av alt med salget uten at det på noen måte skulle bli stress for min del, og jeg fikk det jeg ønsket av Lasse. Man føler seg trygg på han og at han gjør en god jobb, og det gjorde han også! Superfornøyd med han!»

Lena Marie Midtlyng

«Lasse fikk solgt leiligheten min for en pris jeg aldri hadde drømt om»

«Jeg fulgte alle hans råd ved tanke på markedsføring og design før bilder ble tatt og før visning. Resultatet ble en enorm interesse for leiligheten og salg over takst. I tillegg holdt han meg orientert hele veien. Jeg kunne ikke vært mer fornøyd med valg av megler.»

Isabella Solem

«Han tok seg god tid til meg og det jeg måtte lure på underveis»

«Strålende fornøyd med Lasse som megler. Han gjorde en veldig god jobb. Holdte alle avtaler, var oversiktlig, ryddig og hadde full kontroll hele veien. Ivaretok mine behov og jeg følte meg trygg på alt som ble gjort»

Navn Maja Grønbech

«Min vurdering av Lasse er at han er hyggelig og korrekt»

«Dette var mitt første salg ved bruk av megler. Han satte meg inn i salgsprosessen og kostnadene på en lett forståelig måte. Mitt inntrykk av Lasse er at han har god kunnskap om det geografiske området han jobber i. Dette gjør at han vet hvilken prisantydning din bolig bør ligge på. Hvis jeg i fremtiden skal kjøpe eller selge bolig i området hvor Lasse jobber vil jeg ta kontakt med han for å få hjelp.»

Tom Erik Erikstad

«Fremsto som dyktig og seriøs, og med en fremtoning som ga oss tillit til han som megler»

«Vi har i forberedelsene til salget hatt et nært og godt samarbeid med megler, og leiligheten ble presentert for markedet på en meget profesjonell måte av høy kvalitet. Vi er meget godt fornøyd med salget som Lasse Bøen har gjennomført for oss, og med salgsrekord for den type leilighet kan vi trykt anbefale han som megler.»

Sigmund Berg

”

"I 2020-2024 hadde jeg blant de mest fornøyde kundene i Trøndelag med samlet KTI-score på 9,7/10 blant mine kjøpere og selgere."

Eiendomsmegler: Lasse Bøen



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 03 28 78
E-post: lasse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Sentrum
Telefon:
73 99 22 55
Pacta Eiendom AS
Org. nummer: 983 374 654

ANSVARLIG MEGLER

Lasse er utdannet eiendomsmegler ved Handelshøyskolen BI Trondheim med godkjent meglerbrev fra Finanstilsynet.

Som eiendomsmegler er han opptatt av å ha full kontroll på alle steg i boligsalgprosessen, dette for å sikre at sluttresultatet skal bli best mulig for sine kunder.

Alle kjøpere og selgere er ulike. Det innebærer at det i hvert enkelt oppdrag er nødvendig å skreddersy en salgsplan. Tett oppfølging på hvert steg i prosessen er viktig. Hans kunder får en megler som setter sin sitt rennomé i punktlighet, kundeoppfølging, markedsføring og full kontroll på visning og budrunde

En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget.

Jeg har jobbet som eiendomsmegler i Trondheim i 13 år og har et brennende engasjement og et spisses fokus på kundens behov. Jeg vil skreddersy en strategi for at du som boligselger skal få den optimale prisen gjennom en trygg og effektiv salgsprosess

Min jobb er å ivareta kundene og gi de en trygg prosess ved salget av boligen sin. Feile råd og strategi kan bli dyre og kun ved riktig valg av megler vil gode råd bli til fortjeneste.

Jeg skal være en investering, ikke en kostnad. Jeg lever av fornøyde selgere og kjøpere som ønsker å anbefale meg videre til bekjente

Eiendomsmegler: **Lasse Bøen**

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Heggdalsringen 57, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 224, snr. 77 i Sameiet Perspektiv Steinan, oppdragsnr.: 1300260303
Megler: Lasse Bøen, mobil: 48032878, e-post: lasse@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Lasse Bøen
Eiendomsmegler
480 32 878
lasse@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim

Bassengbakken 4, 7042 TRONDHEIM, 73 99 22 55, trondheim@proaktiv.no