PROAKTIV



Luftig og særegen leilighet over 2 plan

PERSPEKTIV STEINAN

HEGGDALSRINGEN 63



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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



NØKKEL-INFORMASJON



Adresse:
Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM

Gnr./Bnr./Snr.:
Gnr. 52, bnr. 224, snr. 1 i
Sameiet Perspektiv Steinan

Prisantydning: 4.990.000,-

Omkostninger: 139.140,-

Totalpris: 5.129.140,-

Kommunale avgifter: 17.748,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 3/2

BRA: 79 m²

BRA-i: 71 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg. Gjesteparkering i gate. Det er rikelig med sykkelparkeringer både innen- og utendørs.

Tomt: 4572.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.728,-

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

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn B.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	10 Intervju med selger
14 Informasjon om boligen	26 Boligen i bilder	60 Plantegninger	62 Kjerneinformasjon
68 Vedlegg	69 Egenerklæring	74 Tilstandsrapport	84 Energiattest
89 Vedtekter	98 Husordensregler	101 Regnskap	118 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Megler: **Lisbeth Kristengård**



Lisbeth Kristengård
Megler
Mobil: 480 07 480
E-post: lk@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL VISNING

Heggdalsringen 63

I Heggdalsringen 63 faller man for takhøyden, det naturlige lyset og de moderne løsningene.

Innvendig gir leiligheten et innbydende inntrykk med praktiske løsninger og en delikat fargepalett som appellerer til moderne preferanser.

Planløsningen er funksjonell og godt utnyttet med stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom, et pent flislagt bad, romslig garderobeløsning og et fantastisk uteareal.

Her tilbys etterspurte kvaliteter som:
- Stue med storslått atmosfære og beundringsverdig takhøyde
- Moderne og oppgradert HTH-kjøkken med plassbygd kjøkkenøy
- Hvitevarer av høy kvalitet
- Gjennomgående høy standard med TG1 på alle punkt
- Vestvendt og solrik terrasse
- Utsikt mot Gråkallen
- Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme
- Sportsbod på 8 kvm
- Fast p-plass med el-bil lader

Lisbeth Kristengård

Megler **Lisbeth Kristengård**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



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
Perspektiv Steinan tilbyr en sjelden kombinasjon av rolige omgivelser og bynær komfort. Her bor man i et attraktivt område med enkel tilgang til alt man trenger i hverdagen.

En av beliggenhetens mest fremtredende kvaliteter er den umiddelbare nærheten til marka. Her er det kort vei fra ytterdør til et omfattende nettverk av oppkjørte løyper, stier og friluftsområder som kan brukes året rundt. Estenstadmarka tilbyr variert natur med skog, myrer, små vann og flotte utsiktspunkter, og er et populært område for både tur, løping, sykling og langrenn.

Samtidig er hverdagslogistikken svært godt ivaretatt. Innen kort avstand finner man et bredt utvalg dagligvaretilbud, med blant annet flere kjeder representert i nærområdet, herunder Meny, Extra, Kiwi og Rema 1000, samt søndagsåpen Bunnpris.



OFFENTLIG TRANSPORT

Heggdalen Linje 12, 43	2 min 0.1 km
Lerkendal stasjon Linje R70	8 min 3.5 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	5 min 0.4 km
Meny Moholt	8 min

VARER/TJENESTER

Moholtsenteret	10 min
Apotek 1 Moholt	6 min

SPORT

Nedre Steinan - KGB 5èr Fotball	4 min 0.3 km
Åsvang skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.9 km
3T-Moholt	7 min
TrenHer Moholt	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Moholt	5 min
~~Recharge Esso Moholt~~	~~10 min~~

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





Utvalget er med andre ord både variert og lett tilgjengelig, noe som gjør at man sjelden trenger å planlegge hverdagsinnkjøpene i særlig grad. Det er også gangavstand til en rekke fasiliteter som apotek, blomsterbutikk, frisør, bibliotek, bensinstasjon og ulike spisesteder. Moholtsenteret trekkes særlig frem som et praktisk handelspunkt i nærområdet, med blant annet Meny, apotek, frisør, blomsterbutikk og sushirestaurant. Viva Italia serverer digg pizza og gode retter fra Italiensk og tyrkisk kjøkken.

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

Beboerne i nærområdet har også satt stor pris på Sabi Sushi som har etablert seg med sushi og asiatiske småretter på Moholtsenteret.

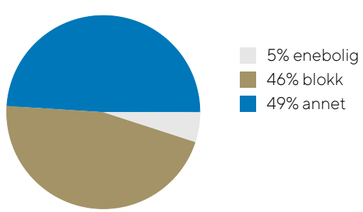
Bebyggelse
Området består hovedsakelig av eneboliger, flermannsboliger og blokkbebyggelse.

Adkomst
Fra E6/omkjøringsveien tar du av mot Jonsvannet. Følg Jonsvannsveien frem til Shell Moholt, og ta deretter til høyre i rundkjøringen og inn på Steinanvegen. Følg Steinanvegen og ta igjen av mot høyre inn til Heggdalsringen.

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid
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

BOLIGMASSE





trafikanter. Skoleveien er trygg og kort for barna, med Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole innen gang- og sykkelavstand.

Skolekrets
Boligen sogner til Åsvang barneskole og Hoeggen ungdomsskole.

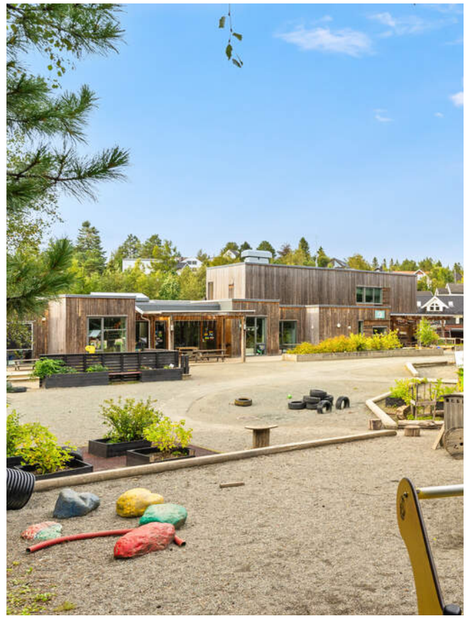
Offentlig Kommunikasjon
Kollektivtilbudet er en annen styrke ved beliggenheten. Nærmeste holdeplass "Heggdalen" nås på få minutters gange. Herfra kan man ta bussrute 12 som frakter deg til bykjernen via viktige knutepunkter som Strindheim og Solsiden. Alternativt kan man gå et par ekstra minutter til Voll Studentby og Othilienborg, hvor flere busslinjer gir et bredere utvalg av reisemuligheter: blant annet linje 3 mot Dragvoll og Gløshaugen, linje 14 til Lerkendal og Strindheim, samt linje 43 som dekker nærområdet. I tillegg til de lokale busslinjene stopper flybussen ved Voll Studentby, som gjør det raskt og praktisk å komme seg til Trondheim lufthavn.

SKOLER

Åsvang skole (1-7 kl.) 437 elever, 21 klasser	10 min 0.9 km
Steindal skole (1-7 kl.) 338 elever, 18 klasser	17 min 1.6 km
Eberg skole (1-7 kl.) 382 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Hoeggen skole (8-10 kl.) 444 elever, 28 klasser	16 min 1.4 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	9 min 4.4 km

BARNEHAGER

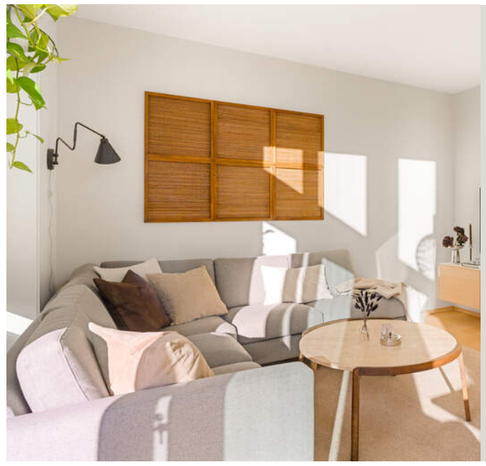
Voll gårdsbarnehage (1-5 år) 21 barn	6 min 0.5 km
Lohove barnehage (1-5 år) 70 barn	7 min 0.5 km
Bergheim barnehage (1-5 år) 80 barn	7 min 0.6 km





Livet på Perspektiv Steinan

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Vi falt for takhøyden, beliggenheten og utsikten mot Gråkallen. "

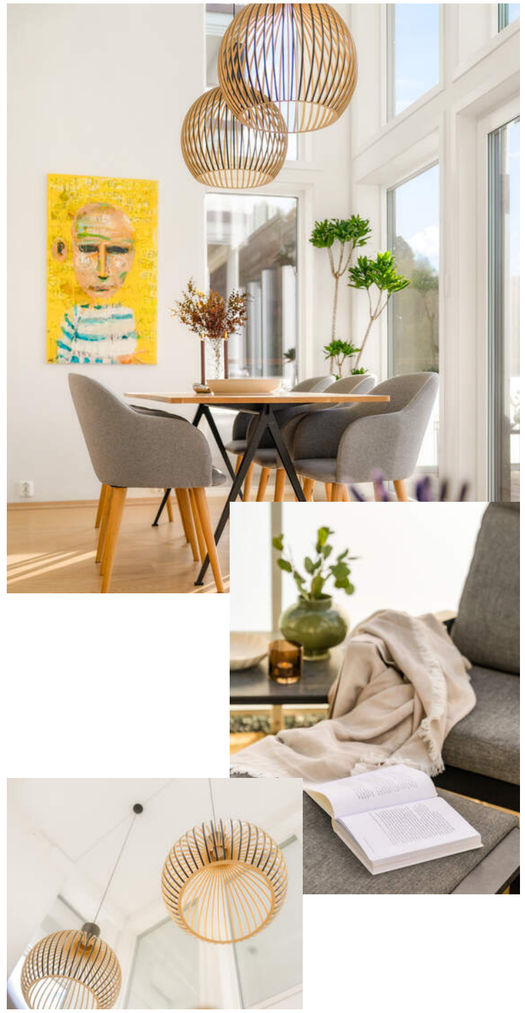
Selger: Ann-Kristin og Christer

Når kjøpte dere boligen?
Vi kjøpte boligen i mars 2018 og flyttet inn i januar 2019.

Hvorfor valgte dere å bosette dere her?
Da vi bodde på Moholt, gikk vi ofte turer forbi byggeprosjektet siden vi brukte marka flittig. Vi falt først og fremst for beliggenheten på prosjektet, men også for selve leiligheten. Endebeliggenheten og den gode takhøyden gjorde at den skilte seg ut fra andre leiligheter vi hadde sett på. Vi likte spesielt godt at den hadde særpreg og ikke føltes som en helt tradisjonell A4-leilighet.

Har det blitt gjort noe med boligen etter at dere kjøpte den?
Vi kjøpte leiligheten på et tidlig stadium i prosjekteringsfasen, noe som ga oss mulighet til å påvirke utformingen gjennom en rekke tilvalg. Den største endringen var at vi tegnet om leiligheten fra en 4-roms- til en 3-romsleilighet. Opprinnelig var det planlagt et soverom der vi i dag har sofa og TV-hjørnet. Denne endringen ga oss en mer romsligere og åpen leilighet, som samtidig er svært praktisk.

Vi gjorde også oppgraderinger og endringer på kjøkkenet for å utnytte plassen bedre og få mer oppbevaringsplass og arbeidsflate. Kjøkkenøya ble satt inn i ettertid og har vært et verdifullt tilskudd til leiligheten. Av øvrige oppgraderinger og tilvalgsløsninger valgte vi et eksklusivt eikegulv med store 1-stavsplanker. Det er satt inn et Unlock-låsesystem på leilighetsdøren og vi har fått montert måltilpassede plisségardiner på soverommene og på to av stuevinduene.



Hvorfor skal dere flytte/selge?
Vi har fått barn og kom plutselig over en drømmebolig som vi rett og slett bare måtte forsøke oss på. Vi hadde egentlig ingen planer om å flytte helt ennå, siden vi trives så godt her. Men da denne muligheten dukket opp, kunne vi ikke la den gå fra oss. Dermed må vi ta farvel litt tidligere enn planlagt med en leilighet vi har blitt utrolig glade i.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen?
Her kunne vi nevnt mye, men takhøyden i stuen er definitivt et av de største særtrekkene. Med hele 5,2 meter under taket og store vindusflater får rommet en skikkelig «wow»-opplevelse.

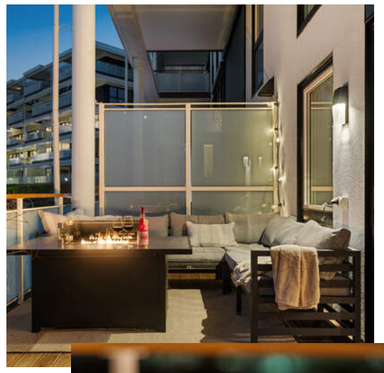
Vi har satt stor pris på endebeliggenheten. Det er åpent og luftig utenfor, og fra stuen og terrassen har vi fantastisk utsikt mot Gråkallen. Leilighetstypen er unik og har gitt oss følelsen av å bo i et rekkehus.

Hva kommer dere til å savne mest?
Vi kommer til å savne stuen, solforholdene og den store terrassen. Men det som kanskje er litt undervurdert, og som vi kommer til å savne overraskende mye, er sportsboden som ligger rett over gangen. Den er så lett tilgjengelig at den nesten føles som en ekstra del av leiligheten!

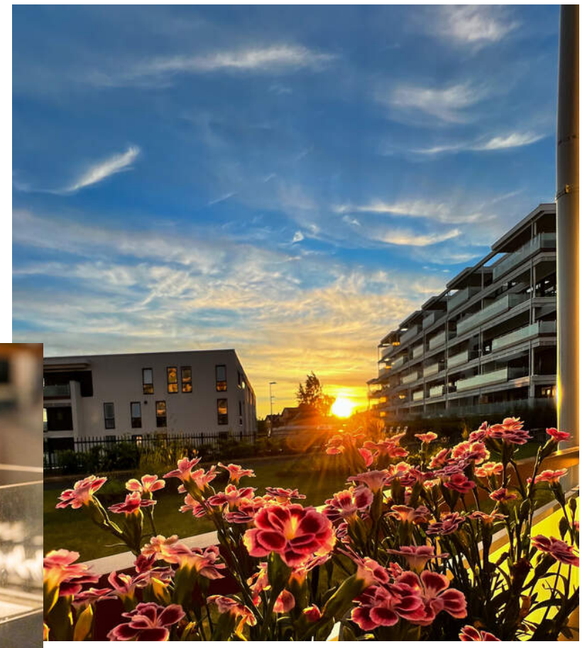
Hva har dere likt best med området?
Området er fredelig og skjermet, med god avstand mellom bygningene og en luftig følelse. Dette har bidratt til at vi har trivdes så godt her. Vi bruker både marka og byen mye, og beliggenheten har derfor vært perfekt for oss, med kort vei til begge deler. Alt vi trenger i hverdagen, ligger innen gangavstand. Det tar bare rundt 15 minutter å komme seg til Midtbyen med buss eller el-sparkesykkel. Det er også enkelt å komme seg til både togstasjonen og Værnes lufthavn, noe som gjør beliggenheten til et flott utgangspunkt for den reiseglade.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.







Hvordan er naboene?
Vi har veldig hyggelige og hjelpsomme naboer. Det er lett å komme i prat med dem som bor her, og beboerne er en fin blanding av unge voksne, etablerte og eldre.

Vi opplever et godt engasjement for at sameiet skal være pent og velstelt, både inne og ute. Blant annet er det opprettet en frivillig hagegruppe som steller og vedlikeholder parkanlegget. Dette har bidratt til en flott dugnadsånd, fine fellesarealer og et godt samhold mellom beboerne. Det er også god aktivitet i sameiets Facebook-gruppe, og kommunikasjonen mellom beboerne og styret fungerer godt.

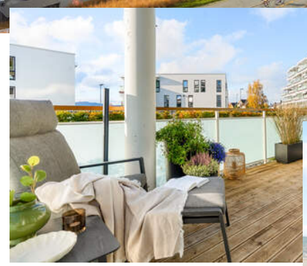
Hvordan er solforholdene?
Solforholdene er fantastiske! For noen år siden tok vi et bilde på midtsommeren da solen snek seg frem over nabobygget og lyste opp deler av terrassen kl. 12.17. Herfra har vi sol gjennom hele dagen og til sent på kvelden. Vi tok også et bilde sent på kvelden som viser solnedgangen rundt kl. 22.30.

Vinter, vår, sommer og høst – hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?
Vinteren byr på flotte skimuligheter i retning Estenstadmarka. Skiløypene starter på andre siden av Steinanvegen, ved Bergheim, og herfra er det oppkjørte spor videre mot lysløypene og inn mot marka. Adventstiden er også ekstra stemningsfull, med lyslenker på rekkverkene som pynter opp fasadene.

Det fine med våren er at solen gradvis begynner å komme tilbake. Rundt april får vi vakre solnedganger bak Gråkallen. Det samme skjer om høsten, når solen stadig står lavere på himmelen. Høsten byr dessuten på et nydelig fargespill i skogen som er en del av utsikten vår.

Om sommeren er terrassen helt nydelig. Her nyter vi grilling, soling og sene kvelder med de hyggelige flammene fra gasspeisen. På de varmeste dagene har vi ruslet opp til Tømmerholtdammen der det er en fin badeplass.
En annen ting som er verdt å trekke frem, er hvor godt fellesarealene blir tatt vare på gjennom hele året. Om vinteren blir det brøytet for snø, og om sommeren blir plenklipping håndtert av TOBB.





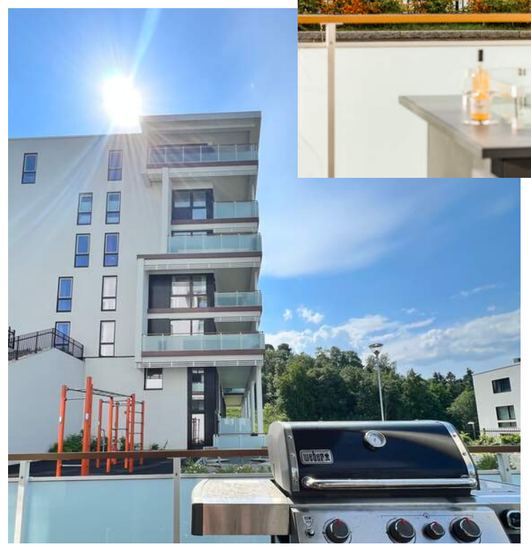


Fellesarealene rengjøres også ukentlig av et vaskefirma. Uansett årstid oppleves derfor både bygget og uteområdene som velstelte og godt vedlikeholdte.

Er det noe annet dere vil trekke frem med eiendommen?
Leiligheten går over to etasjer, noe vi har satt stor pris på. Det gir et naturlig skille mellom oppholdsrommene i første etasje, med stue, kjøkken og bad, og soverommene og garderobeavdelingen i andre etasje.

Planløsningen gir også leiligheten en stilig og unik utforming, med dobbel takhøyde over spisestuen.

Kan dere beskrive eiendommen med tre ord?
Annerledes, rekkehusfølelse og gjennomlys.



VELKOMMEN TIL HEGGDALSRINGEN 63

Vi starter utendørs – leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en vestvendt og solrik terrasse.

Parkering
Seksjonen har bruksrett til en parkeringsplass i oppvarmet garasjeanlegg. Det er etablert ladeboks for elbil hvor man kan tegne ladeabonnement gjennom Joulia, tidligere Aneo Mobility. Gjesteparkering i gate. Det er rikelig med sykkelparkeringer både innen- og utendørs.

Tomtestørrelse
4 572,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet over to plan, beliggende i underetasjen i en boligblokk. Bygningen har hovedkonstruksjoner av betong og tre og har utvendige pussede fasader. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp eller tilsvarende takbelegg. Etasjeskille består av betongdekke, og det er montert vinduer med 3-lags isolerglass. Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann.

Tilstandsrapport
Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TG0) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TG0 er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG0: 0 punkter
TG1: 14 punkter
TG2: 0 punkter
TG3: 0 punkter
TGIU: 1 punkt

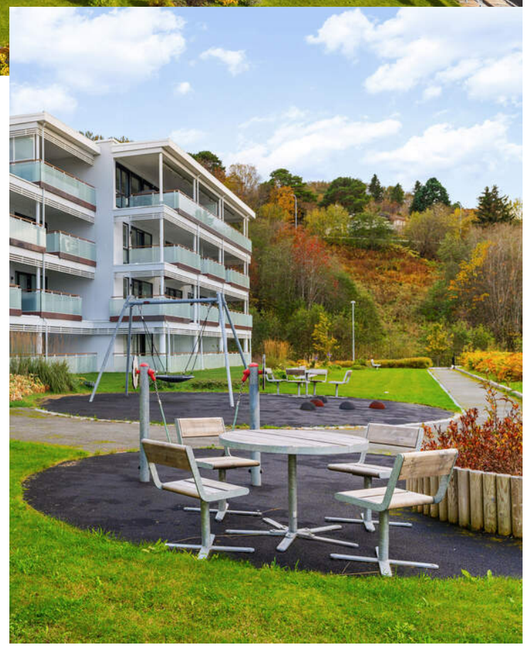
Følgende punkt er vurdert til TGIU:
Bad (hulltaking/fuktmåling): Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

For ytterligere informasjon om byggemåte og årsak bak tilstandsgrader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.





PENT OPPARBEIDEDE
FELLESAREALER

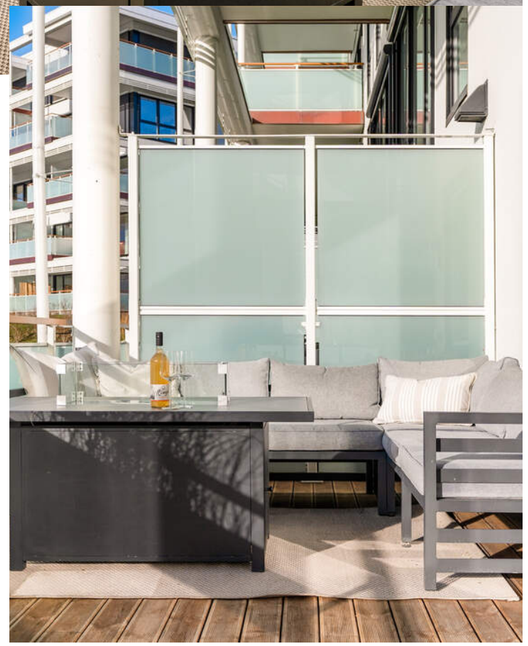


NYDELIG VESTVENDT TERRASSE MED GODE SOLFORHOLD





FRA TERRASSEN ER
DET FINT UTSYN MOT
VEST MED GRÅKALLEN I
BAKGRUNNEN

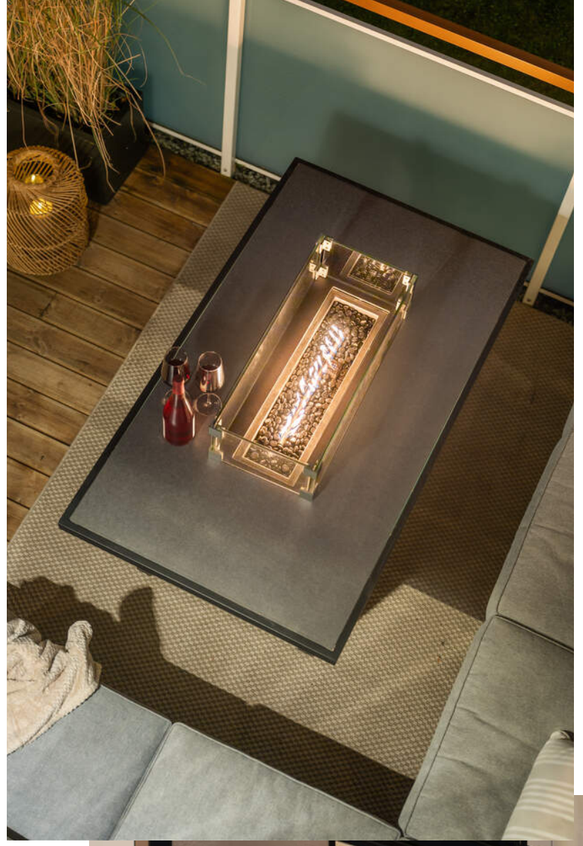




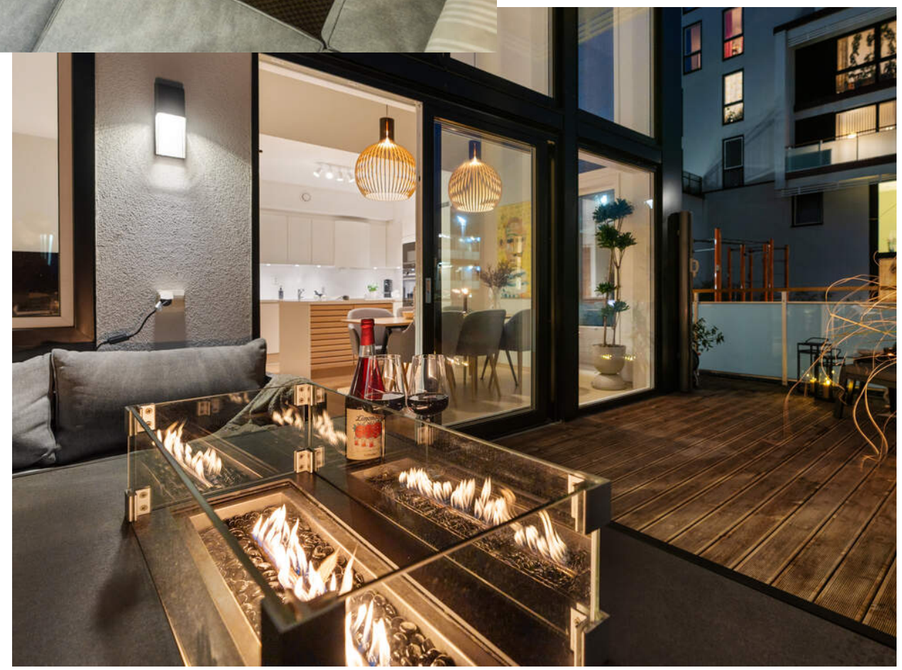












VELKOMMEN INN!

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

Innhold
Det første som møter deg er en lys entré med plass for oppheng for jakker og skohyller m.m.

Fra boligens entré kommer man inn i et fantastisk allrom bestående av stue, spisestue og et lekkert kjøkken (totalt ca. 27,5 kvm). Leiligheten er ekstra romslig siden den opprinnelig er bygget som en 4-roms leilighet. Det 3. soverommet var tidligere i stuedelen hvor tv-uttaket er. Er ønsket om et ekstra soverom kan det med enkle grep settes opp en ny lettvegg for å etablere soverom på nytt.

Oppholdsrommet bærer preg av en romslig og åpen utførelse med plass til flere oppholdssoner. Store vindusflater fra gulv til tak setter sitt preg på leiligheten, og knytter uterom og innerom sømløst sammen. Over spisestuen er takhøyden hele 5,2 meter, noe som gir en særlig luftig romfølelse. Endebeliggenheten og planløsningen over to etasjer bidrar sammen med den ekstraordinære takhøyden til en følelse av å bo i rekkehus. To av vinduene i stuen har måltilpassede plisségardiner fra Markisemannen. De stilfulle Octo lampene fra Secto Design tilfører rommet et elegant preg og understreker den gjennomførte innredningen.

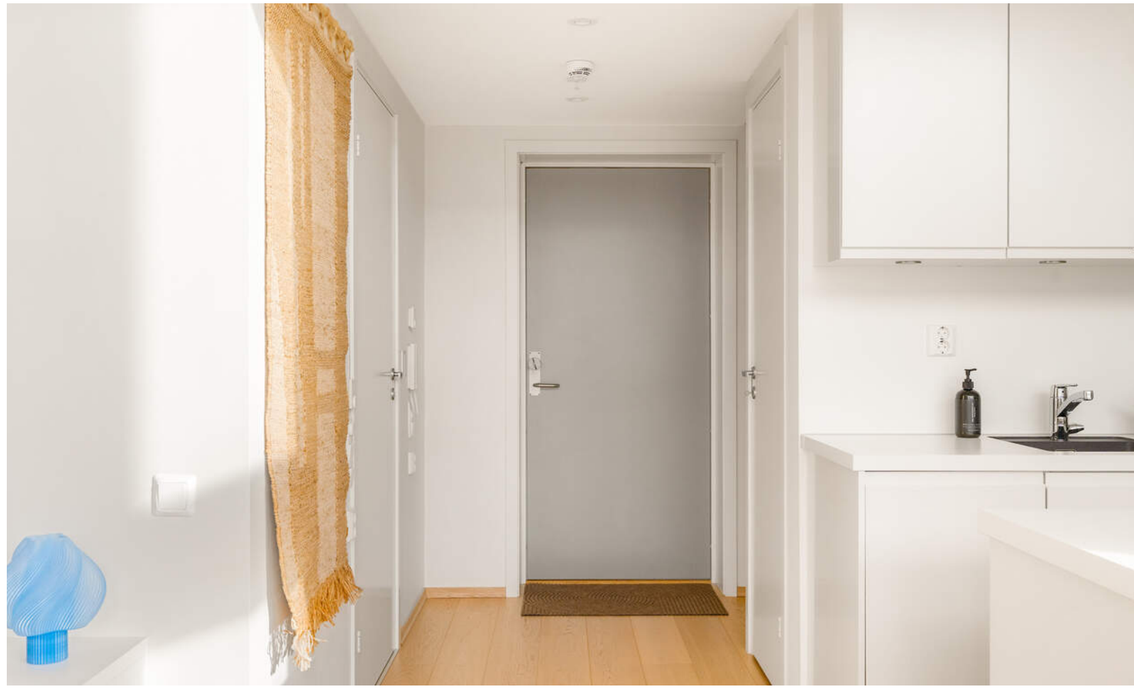
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca. 22 kvm som vender mot sørvest, med utsikt mot Gråkallen. Terrassen nyter godt av lite innsyn og herlige solforhold. Terrassen har overbygg og er utstyrt med utestikk og fasadebelysning.

Kjøkkenet er gjennomført og svært praktisk. Innredningen er fra HTH og har integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder kombiskap med kjøl og frys, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, induksjonstopp samt stekeovn. Innredningen har rikelig med lagringsplass i skap og skuffer, samt to diskrete sokkelskuffer som utnytter plassen under innredningen. Kjøkkenet og gulvet i leiligheten ble oppgradert gjennom tilvalg under prosjekteringen, med 1-stavs eikeparkett på gulvet.

Leiligheten har to romslige soverom på henholdsvis 8 kvm og 9,5 kvm med inngang fra trapp, gang og garderoberom på 12 kvm. Rommene er av god størrelse og fremstår som luftige og meget innbydende med lysmalte, slette overflater og 1-stavs eikeparkett på gulv. Begge soverommene har måltilpassede plisségardiner fra Markisemannen.

Det ca. 4,5 kvm store badet er stilrent innredet med delikate fliser på både vegg og gulv. Badet er videre utstyrt med innredning fra HTH, speilflate med god belysning, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne med innfellbare dører, toalett og varmekabler i gulv.

Leiligheten har behagelig oppvarming med fjernvarme i alle gulv, samt elektriske varmekabler på bad. I kombinasjon med balansert ventilasjon bidrar dette til god bokomfort og et behagelig inneklima. Videre disponerer leiligheten en egen sportsbod på ca. 8 kvm, plassert rett på andre siden av gangen.





Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 48 kvm

2. etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 22 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Oppvarming
- Vannbåren gulvvarme (fjernvarme)
- Elektriske varmekabler på bad

Sameiet har fellesmåling på varme og varmtvann. Forbruk avregnes månedlig.

Info strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på 3 000 kWh i 2025, tilsvarende ca. kr 5 000,- (Trøndelag Kraft). Kostnader for fjernvarme utgjorde kr 8 269,- for perioden 01.01.2026 til 30.06.2026, tilsvarende ca. kr 16 537 på årsbasis dersom forbruket er tilsvarende resten av året. Faktiske kostnader vil variere med forbruk.

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

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 riktig. 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.

TV / Internett / Bredbånd
Fiber fra Telenor som inngår i felleskostnadene (T-We).







LYS OG LUFTIG STUE MED
STORE VINDUSFLATER
SOM GIR RIKELIG MED
NATURLIG LYSINNSLIPP



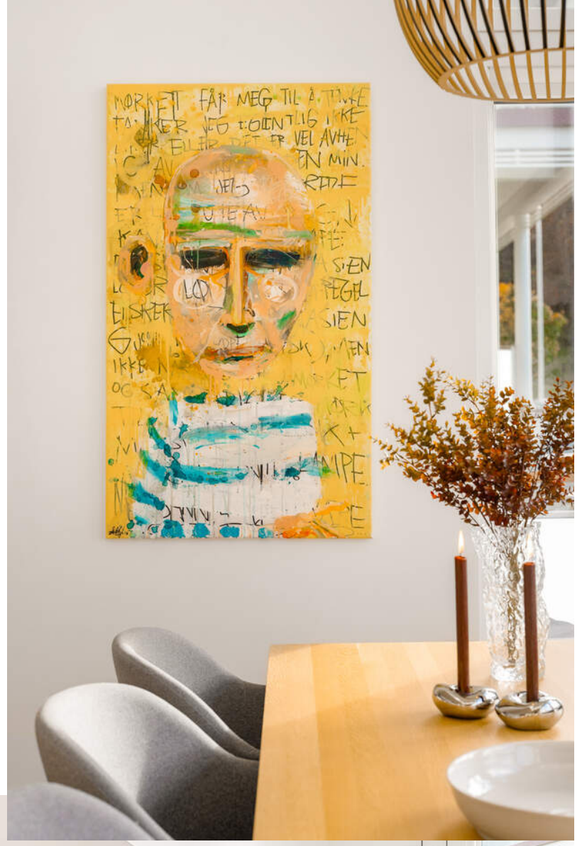


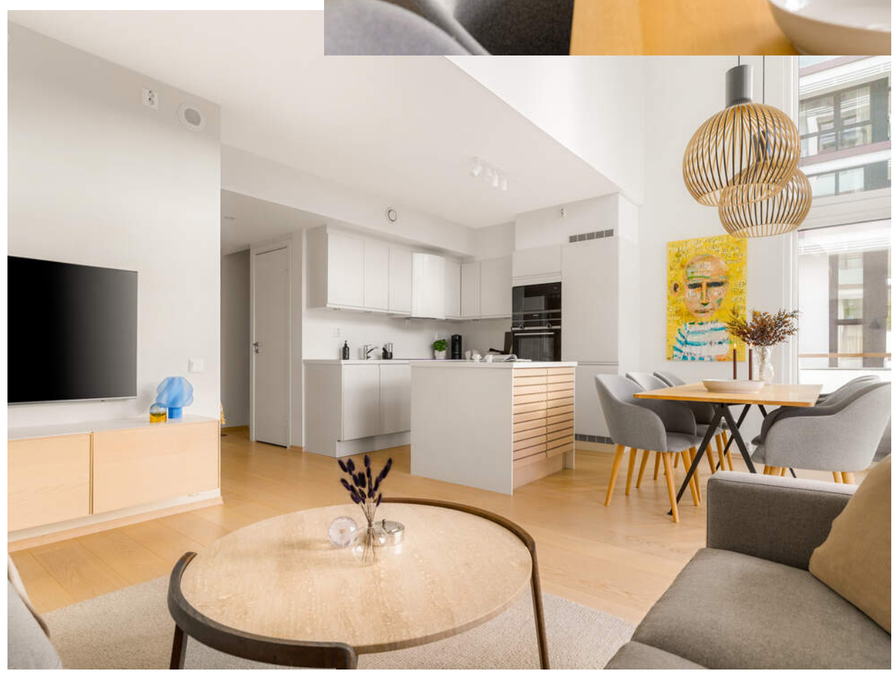
















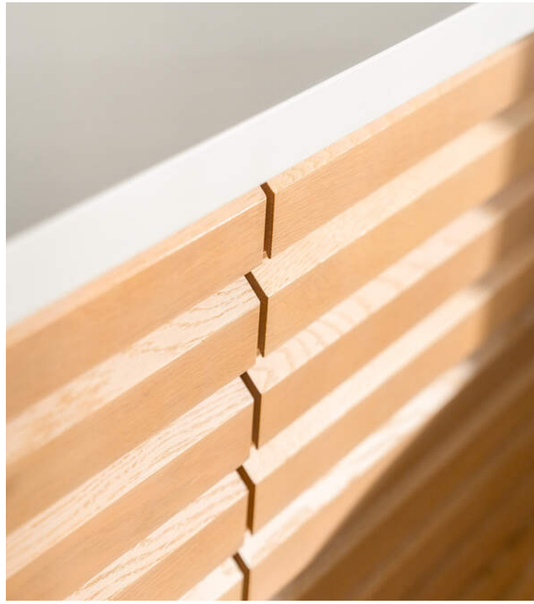


STILRENT KJØKKEN MED
INTEGRERTE HVITEVARER
FRA SIEMENS











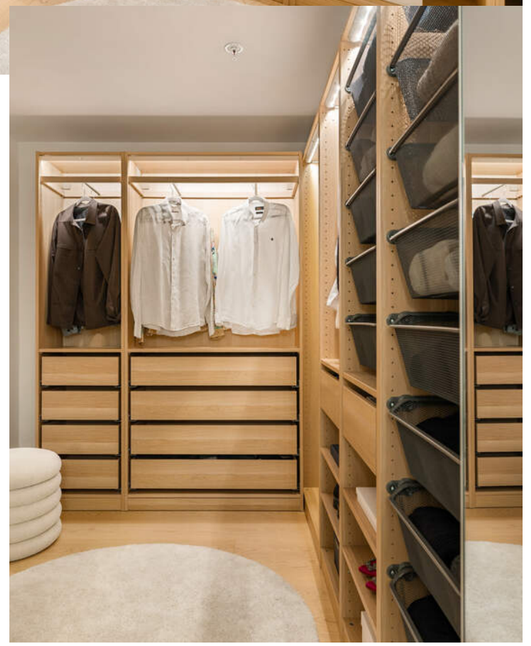
DELIKAT BADEROM MED
INNREDNING FRA HTH,
DOWNLIGHTS I HIMLING
OG GULVVARME







TAR MAN TRAPPEN OPP
FINNER MAN ET PRAKTISK
GARDEROBEROM OG 2
SOVEROM



LUNT OG INNBYDENDE
SOVEROM PÅ 9,5 KVM

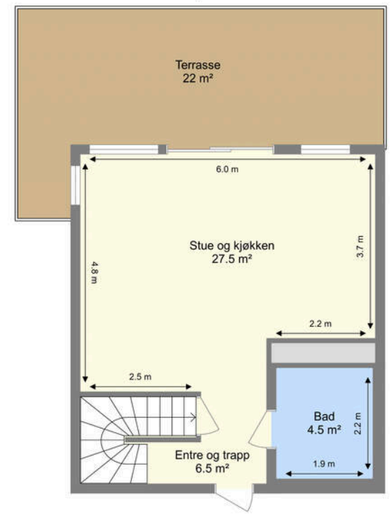
HYGGELIG SOVEROM PÅ
8 KVM

LEILIGHETEN
DISPONERER EN FAST
PARKERINGSPLASS MED
EL-BIL LADER



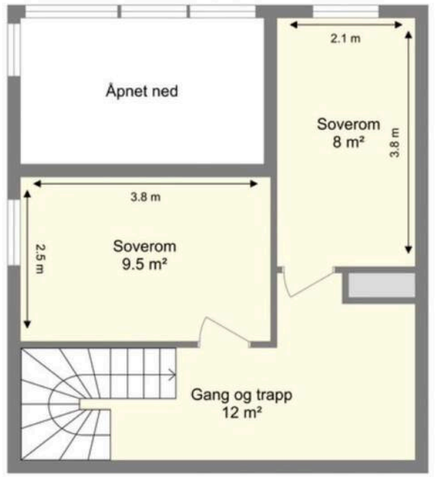
PLANSKISSER

Heggdalsringen 63 U0201
1. plan



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.

Heggdalsringen 63 U0201
2. plan



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

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.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Tobb

Felleskostnader pr. mnd
2.728,-

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

- Serviceavtale fjernvarme kr 57,-
- Øremerket fremtidig vedlikehold kr 224,-
- Felleskostnad driftsdel kr 1 492,-
- Kontingent realsameie kr 258,-
- Parkeringsplass kr 175,-
- Elektroniske fellesavtaler kr 489,-
- Kostnad målingsbasert avregning kr 33,-

Andel fellesformue
8.590,- per onsdag, 31. desember 2025

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 vedlikeholdkostnad 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
Polisenummer SP0004805447

Formuesverdi primær
960.889,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.843.555,- for 2024

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.

Info kommunale avgifter
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
17.748,- for 2026

Velforening
Det er tinglyst pliktig medlemskap i Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Diverse
Det gjøres videre oppmerksom på at selger/eier er ansatt hos et annet av Proaktiv Eiendomsmegling sine meglerkontorer, Proaktiv Nardo.

Selger opplyser at det ble observert et fåtall skjeggkre i boligen i 2022. Anticimex ble kontaktet og gjennomførte behandling. Det er ikke observert skjeggkre i boligen etter behandlingen, og selger har ikke kjennskap til ytterligere forekomst. Selger opplyser videre om sporadiske observasjoner av skjeggkre i bod og fellesarealer, men i svært begrenset omfang.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2020 for oppføring av boligbyggene i Heggdalsringen 57, 61 og 63. Det foreligger også ferdigattest datert 05.03.2020 for boligprosjektets parkeringskjeller, vei, infrastruktur og terrengarbeider samt riving.

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

5001/52/224/1:
22.12.1960 - Dokumentnr: 306920 - Erklæring/avtale
Erklæringen gjelder lukking av bekk i rør og kommunens rett til anlegg, reparasjon og ettersyn m.v.

19.04.1963 - Dokumentnr: 302221 - Erklæring/avtale
Erklæringen gir gnr. 47, bnr. 15 og 16 rett til kloakkledninger over eiendommen, samt reparasjon og vedlikehold.

07.01.1997 - Dokumentnr: 282 - Erklæring/avtale
Erklæringen gir Trondheim Energiverk rett til frittstående nettstasjon, kabelanlegg og nødvendig adkomst m.v.

03.10.2016 - Dokumentnr: 899375 - Best. om vann/kloakkledn.
Erklæringen gjelder gjensidige ledningsrettigheter og rett til adkomst til offentlig vei. Kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

21.01.2019 - Dokumentnr: 82606 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Erklæringen gjelder pliktig medlemskap i velforening.

16.11.2018 - Dokumentnr: 1560434 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/5604

21.01.2022 - Dokumentnr: 81553 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Knr:5001 Gnr:52 Bnr:224 Snr:1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 61/12370

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. reguleringsplan r20150022. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommuneplanens arealdel og ligger innenfor byggesone 2. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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 kjøpere 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.

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 990 000,00 (Prisantydning)

_____
4 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
124 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
125 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
139 140,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
5 115 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 129 140,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker 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 eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig 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 opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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 tinglysing 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 skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte 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
Følgende utstyr medfølger handelen:
- Octo lamper fra Secto Design over spisebordet
- Integrerte hvitevarer fra Siemens
- Måltilpasset plisségardiner fra Markisemannen på soverommene og to av vinduene på stuen
- Unlock låsesystem

Følgende utstyr medfølger ikke handelen:
- Lagerhyller i sportsbod

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
Christer Alexander Pedersen og Ann-Kristin Holten

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.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke (halv pris) kr 11 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Salgsgaranti kr 0, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 0, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950

Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf. Gratis kveldsfoto kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 0, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 665, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725

Sum vederlag kr. 74 640
Sum utlegg og andre utgifter kr. 16 735
Totalt kostnadsoverslag kr. 91 375

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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: Søderberg & 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 - markedsplasser 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.

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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Pacta Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM 12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Heggdalsringen 63

Postadresse
Heggdalsringen 63

Enhetsnummer

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?

Mars 2018

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.

7 år og 9 måneder

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0004805447

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Christer Alexander

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Et vindu på stuen hadde en produksjonsfeil og ble skiftet etter en garantisak med utbygger.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Backe Entreprenør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

I 2022 ble det observert et fåtall skjeggkre i boligen. Anticimex ble kontaktet umiddelbart og gjennomførte behandling. Det har ikke vært observert skjeggkre i boligen etter behandlingen, og vi har ikke hatt kjennskap til ytterligere forekomst siden.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har forekommet sporadiske observasjoner av skjeggkre i bod- og fellesarealer, men i svært begrenset omfang.

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

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 sjenanse 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 12339263

Heggdalsringen 63 U0201 7049 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2018
BRA: 79 m²
BRA-i: 71 m²
Rapportdato: 1.10.2026 (Gyldig til 1.10.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	14	0	0	1

Supertakst
GNR: 52 BNR: 224 SNR: 1
Gjermund Vist Ekren
Takst-forum Trøndelag AS
Ge@tft.no
47294356
Heggdalsringen 63 U0201
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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/rekvirenten 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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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 TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.9.2026

Rapportdato
1.10.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Ann-Kristin Holten** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Christer Alexander Pedersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Gjermund Vist Ekren**
Firma: **Takst-forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring.**

Telefon: **47294356**
Epost: **Ge@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Heggdalsringen 63 U0201, 7049 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **52** Bruksnr: **224** Festenr:
Seksjonsnr: **1** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2018**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet over to plan, beliggende i underetasjen i en boligblokk. Bygningen har hovedkonstruksjoner av betong og tre og har utvendige pussede fasader. Taket er tilnærmet flatt og tekket med takpapp eller tilsvarende takbelegg. Etasjeskille består av betongdekke, og det er montert vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk 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)
1. plan	**48**	**40** Entre, bad, stue og kjøkken.	**8** Bod.	**-**	**22**
2. plan	**31**	**31** Gang og 2 soverom.	**0**	**-**	**-**
Totalt m²	**79**	**71**	**8**	**0**	**22**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra kommunalt arkiv. Rombenevnelse i rapporten er derfor basert på bruk av rom slik det fremstod ved befaring.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Oppsummering	**TG-1**
Vinduer og dører fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Oppsummering	**TG-1**
Terrasse fremstår uten vesentlige behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkenet har innredning med en kombinasjon av slette og profilerte fronter samt laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og kjøl-/fryseskap. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand, uten vesentlige tegn til skader eller avvik på befaringsdagen.	

Avtrekk

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesone som fremstod med normal funksjon på befaringsdag.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Oppsummering	**TG-1**
Det er utført målinger med nivelleringslaser i to relevante rom per etasje. Ved kontrollen ble det registrert lokale høydeavvik på mindre enn 15 mm og totale høydeavvik på mindre enn 30 mm. Tilstandsgrad 1 settes med bakgrunn i at det er registrert målbare høydeavvik, men at disse er innenfor grenseverdiene for tilstandsgrad 1 i henhold til NS 3600. Avvikene vurderes ikke å være av en slik karakter at de indikerer unormale bevegelser eller svikt av konstruksjonsmessig betydning. Det anses derfor ikke som nødvendig å anbefale tiltak.	

6.6 Avløpsrør — TG-1

Oppsummering	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Synlige innvendige avløpsrør fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.7 Vannledninger — TG-1

Oppsummering	**TG-1**
Synlige innvendige vannledninger fremstår uten tegn til svikt. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Selger opplyser at det ikke er utført vesentlige endringer på det elektriske anlegget siden byggeåret. Det ble ikke registrert synlige avvik ved den forenklede kontrollen på befaringsdagen. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring er opplyst å være tilgjengelig i digital boligmappe.

Vurderingen i denne rapporten er basert på en forenklet kontroll som er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en fullverdig kontroll utført av kvalifisert elektrofagpersonell. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å gjennomføre en slik kontroll.

6.9 Vannbåren varme — TG-1

Oppsummering — TG-1

Varmeanlegg som forsyner leilighet og vannbåren gulvvarme med varmtvann.
Kontrollen er avgrenset til visuell inspeksjon i leilighet og det registreres ingen synlige tegn til svikt på befaringsdag.

6.10 Ventilasjon — TG-1

Oppsummering — TG-1

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg. Selger opplyser at filteret i ventilasjonsaggregatet skiftes en gang i året.
På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til nedsatt funksjon eller forhold som indikerer at ventilasjonen i leiligheten er utilstrekkelig.

6.11 Våtrom: Bad

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Overflater

Oppsummering overflater — TG-1

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger og fremstår uten vesentlige tegn til skader på befaringsdagen.
Det er til opplysning registrert enkelte sprekker i flisfugene. Slik forholdene fremstod på befaringsdagen, vurderes dette som et mindre avvik uten behov for særskilte tiltak utover jevnlig tilsyn. Dersom det registreres økende sprekkdannelser eller annen negativ utvikling, anbefales det at forholdet undersøkes nærmere av fagpersonell.

Fallforhold

Oppsummering fallforhold — TG-1

Fallforholdene på gulvet samt høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør vurderes som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — TG-1

Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. Kontrollen er likevel begrenset, og det forutsettes at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis, og at denne er utført i henhold til produsentens anvisninger.

Sanitærutstyr

Oppsummering sanitærutstyr — TG-1

Rommet er innredet med innfellbare dusjdører, veggmontert toalett og servantskap. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.

Rommets innredning fremstår uten vesentlige tegn til skader. Det er til opplysning registrert enkelte mindre sår/svellinger på nedre del av servantskapet og på dør inn til badet. Slik forholdet fremstod på befaringsdagen, vurderes dette som et mindre avvik av hovedsakelig kosmetisk karakter. Eventuelle tiltak vil derfor være avhengig av personlige preferanser.

Ventilasjon

Oppsummering ventilasjon — TG-1

Det er etablert avtrekk som er en del av det balanserte ventilasjonsanlegget. Avtrekket fremstod med normal funksjon på befaringsdag.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) — TG-IU

Hulltaking ble ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin som i henhold til forskrift unntas hulltaking. Det ble foretatt søk med fuktindikator og visuelle observasjoner på badets overflater, uten å påvise unormale forhold.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Ferdigattest er fremlagt**

Vedlegg

enova

Energiattest

B

Adresse	
Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362776**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300610835**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **224**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
76,45

A↑G B

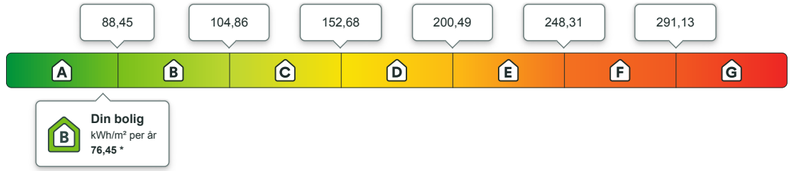
Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
7 865,92	**79,13**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

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 àkontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Àkontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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.

Sist revidert mars 2026

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 nattesøvnen, 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 frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- å passe på at branndører 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.

Sist revidert mars 2026

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 bruksenhetene. 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.

Sist revidert mars 2026

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, parabolantenner, varmepumper 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. Lyslenker 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

Sameiet Perspektiv Steinan - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 936 004	2 718 864	2 936 276	3 611 600
Felleskostnader lik fordeling		130 368	128 040	129 800	132 000
Inntekter garasjer		396 990	397 980	373 800	417 900
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 015 202	945 168	1 001 040	1 126 752
Andre tillegg	1	500 520	500 520	500 000	600 000
Andre driftsinntekter	2	132 550	207 700	0	0
Sum driftsinntekter		**5 111 634**	**4 898 272**	**4 940 916**	**5 888 252**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-41 031	-41 031	-41 031	-42 300
Styrehonorar		-291 000	-291 000	-291 000	-300 000
Forretningsførerhonorar		-210 854	-204 118	-210 855	-220 000
Honorar administrative tjenester		-56 303	-53 693	-55 540	-81 724
Eksterne honorar	4	-19 441	-26 344	-20 500	-20 500
Kontingent/felleskostnader	5	-500 000	-434 176	-500 000	-600 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-733 641	-805 841	-782 100	-732 300
Vaktmestertjenester		-252 919	-202 521	-212 650	-232 000
Renholdstjenester		-292 759	-277 089	-294 450	-300 000
Løpende vedlikehold	7	-600 316	-830 839	-360 000	-570 000
Periodisk vedlikehold	8	-603 322	0	-300 000	-770 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 097 652	-937 713	-1 001 040	-1 126 752
Forsikring		-397 847	-388 829	-423 440	-425 700
Kommunale tjenester og renovasjon		-21 251	-13 224	-10 000	-22 000
Energi, felles		-240 804	-269 654	-370 000	-354 000
Andre driftsutgifter	9	-65 187	-61 335	-70 500	-85 000
Sum driftskostnader		**-5 424 328**	**-4 837 408**	**-4 943 106**	**-5 882 276**
DRIFTSRESULTAT		**-312 694**	**60 864**	**-2 190**	**5 976**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 530	38 193	35 000	20 000
Finanskostnader		0	-158	0	0
Netto finansposter		**44 530**	**38 035**	**35 000**	**20 000**
Resultat før skattekostnad		**-268 164**	**98 900**	**32 810**	**25 976**
Ordinært resultat etter skatt		-268 164	98 900	32 810	25 976
ÅRSRESULTAT	**10**	**-268 164**	**98 900**	**32 810**	**25 976**
Disponering av totalresultat:		-268 164	98 900	32 810	25 976
Overført fra annen egenkapital		-268 164	-118 344	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		0	217 244	0	0

Sameiet Perspektiv Steinan - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	612 417	220 436
Sum anleggsmidler		**612 417**	**220 436**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	30 129	9 279
Forskutterte kostnader MBU		1 317 958	1 337 814
Periodiserte kostnader		228 752	666 748
Mellomregning Klare Finans	11	78 259	60 942
Opptjente renter		27 549	36 101
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	1 302 481	1 374 789
Sum omløpsmidler		**2 985 127**	**3 485 673**
SUM EIENDELER		**3 597 544**	**3 706 109**

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
Forskutterte 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 Leder	Gerit Pfuhl Styremedlem	Antje Lemanski Styremedlem
Jon Martin Ingebrigtsen Styremedlem	Nora Resell Styremedlem	

Vedtekter
for
Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

Org.nr. 922 546 606

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Steinanvegen Fellesarealer

§ 2 Formål og virkemidler

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

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

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

§ 4
Fysisk bruk av realsameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 Betaling av fellesutgifter

6.1
Realsameiet har eget driftsregnskap.

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

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

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2
Som fellesutgifter anses blant annet:
- Kostnader til forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Kostnader til vedlikehold fellesarealer
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel

§ 7 Ordinært sameiermøte

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

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

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

Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

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

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

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

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

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

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Realsameiets styre

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

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. §12

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

9.3
Styret skal blant annet:
- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevnes komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.

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

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

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

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

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

§ 10 Diverse bestemmelser

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

§ 11 Oppløsning.

11.1
Sameiet kan ikke oppløses

§ 12 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av realsameiet

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

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

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

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

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

Vedlegg:

1. Foreløpig utomhusplan
2. Kart over parkeringskjeller

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 224	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Heggdalsringen 63 7049 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



gnr/bnr: 52/221,52/220,52/1	Kommunenr: 7031	Tiltakets art: Bolig	Prosjektnavn: Heggdal bolig	Fase: Rammesøknad	Dato: 23.11.16	Prosjektnr: 2014-020	
Adresse: Steinanvegen 21		Tiltakshaver: Heimdal Bolig		Tegningstittel: Hus B - kjeller, plan 1 og messanin	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: A20-013	Rev:

vollark.no

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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

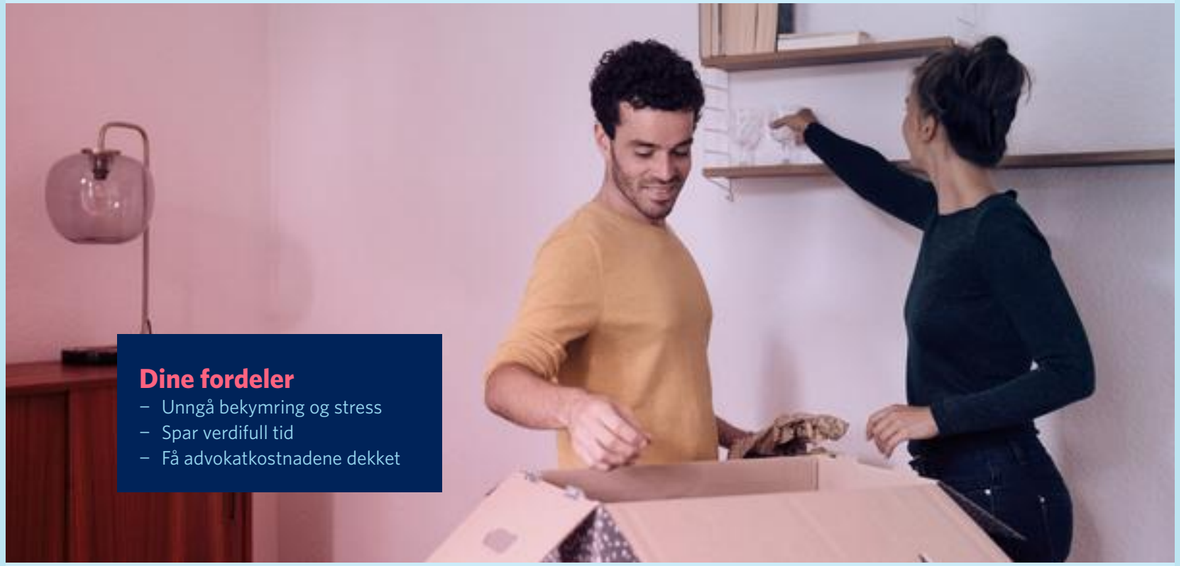
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom



Vårt lokketilbud:
Stol & kaffe

Hos Handelsbanken får du ikke bare et gunstig boliglån, men en personlig service du ikke får andre steder.

For deg betyr det bedre løsninger, trygghet for familien og en enklere hverdag. Kundene våre merker forskjellen. De er nemlig mer fornøyde enn andre bankkunder.

Ring eller send oss en e-post. Sammen finner vi de beste løsningene for deg.

Handelsbanken Trondheim
www.handelsbanken.no/trondheim
E-post: trondheim@handelsbanken.no
Tlf. 73 83 30 00

Handelsbanken

FINM JAN14 MARKEDSMATERIELL

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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 budgivnings-plattform, 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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Heggdalsringen 63, 7049 TRONDHEIM. Gnr. 52, bnr. 224, snr. 1 i Sameiet Perspektiv Steinan, oppdragsnr.: 1300260427
Megler: Lisbeth Kristengård, mobil: 48007480, e-post: lk@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Lisbeth Kristengård
Eiendomsmegler MNEF
480 07 480
lk@proaktiv.no

PROAKTIV

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