

PROAKTIV

Nydelig toppleilighet

I et av Heimdal mest
attraktive områder.

KIRKERINGEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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



HEIMDAL AMFI

Flott 3-roms toppleilighet midt i Heimdal sentrum. P-plass i kjeller.
Hjørneleilighet. Flott utsikt. Herlige solforhold.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 198, bnr. 42, snr. 118 i
Sameiet Heimdal Amfi

Prisantydning: 4.350.000,-

Omkostninger: 122.740,-

Totalpris: 4.472.740,-

Kommunale avgifter: 10.804,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2023

Rom/soverom: 3/2

BRA: 74 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Fast p-plass i p-kjeller.
Mulighet for el-bil lader.

Tomt: 6762 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.387,-

Felleskostnader inkl.:
Vann/avløp akonto: kr. 450,-
Driftskostnad p-plass: kr. 188,-
Fjernvarme a-konto: kr. 338,-
Kommunikasjonspakke: kr. 423,-
Vedlikehold garasjeport: kr. 35,-
Filter: kr. 38,-
Felleskostnader brøkfordelt: kr. 1.915,-

Energimerke: Energiklasse: B.

BRA-i: 65 m²

INNHold

2	5	8	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
14	22	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	118		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Meget god oppfølging av positiv og engasjert megler som var tilgjengelig (på mail) nærmest 24/7 (virket slik i alle fall). Han fulgte også opp fotograf og var behjelpelig med stylingen i den forbindelse

Selnesveien 599

Svenn Hugo Snåsøy

Vi opplevde Jørgen som veldig tilgjengelig og aktiv for å finne folk til å komme på nye visninger. Virket som han tok den jobben på høyeste alvor. Synes salgsprosessen gikk rimelig fort.

Preikstolbergvegen 74

Marius Stavnes

"Veldig fornøyd med Jørgen. Han er interessert, pålitelig og alltid hyggelig i kommunikasjonen. Vi opplever ham som profesjonell, tilgjengelig og lett å samarbeide med."

Arnt Forseths vei 66

Dina & Markus stefansen

«Tusen takk for all hjelp med salget i Brudalsvegen. Setter stor pris på at megler var profesjonell, rask og hyggelig. Anbefales videre til alle som skal selge»

Brudalsvegen 6

Johanne Myren Benberg

«Den uforlignelige og makeløse Jørgen Ranum gjennomførte salget av vår bolig i Simon Leinums veg på en fabelaktig måte. Gjennom hele prosessen var han til umåtelig hjelp og støtte, og loset oss igjennom alle spørsmål, bekymringer, tro og tviler. Vi kan anbefale Proaktiv og eiendomsmeglerfullmektig Jørgen Ranum på det aller aller sterkeste»

Lasse & Marthe Kvalvik

«Veldig fin opplevelse av hele salgsprosessen og all jobben megler har gjort underveis. Megler har vert utrolig flink, han er alltid lett tilgjengelig. Han tilpasser seg oss, og gjør alltid det lille ekstra. Han forklarer alt godt, og sørger for at vi får all informasjon vi trenger i en slik prosess. Han er også blid, trivelig, engasjert og tillitsfull. Vi kunne ikke valgt en bedre megler. For oss var det viktig å ha noen man kunne stole på, og ha tett oppfølging under hele prosessen. Dette leverte han virkelig.»

Anja Ervik og Ola Landsem

”

"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."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Jørgen Ranum



Jørgen Ranum
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 941 60 549
E-post: jorgen.ranum@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Proaktiv eiendomsmegling v/ Jørgen Ranum (941 60 549) presenterer Kirkeringen 4, en delikat 3-roms toppleilighet midt i Heimdal sentrum.

Leiligheten ligger i byggets fjerde og øverste etasje, og nyter godt av gode solforhold med flott utsikt. Leiligheten har moderne kvaliteter med fjernvarme, balansert ventilasjon, fast parkeringsplass i oppvarmet p-kjeller med heisadkomst.

Kvaliteter:
-Toppleilighet med hjørnebeliggenhet, herlig solforhold og flott utsikt.
- Nybygggaranti frem til 2028
- Herlig Balkong på 20 kvm med lang solgang
- Fjernvarme, varmtvann og tv/internett inkl. i fellesutgifter
-Sentral beliggenhet på Heimdal
- Umiddelbar tilgang til buss og tog
- Ekstra stor bod på 9 kvm inkl stikkontakt for fryser
- God takhøyde
- Mulighet for el-bil lader
- Kjøkken- og baderomsinnredning fra HTH

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.

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

Lord Philip Chesterfield



HEIMDAL

Kommune: Trondheim / Område: Heimdal

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

Leiligheten befinner seg i sentrum av Heimdal med gangavstand til det man har behov for. Fra ytterdøren finner man Coop Extra som nærmeste dagligvarebutikk, Pizzabakeren, Fellini restaurant, Peppes Pizza, tannlegekontor, optiker, apotek og mye mer. Det tar ca. 2-3 minutter til bussholdeplassen hvor metrobuss nr. 1 og 2 tar en til Tiller der man finner flere kjøpesentre, og Trondheim sentrum når man på ca. 30 minutter.

Beliggenheten og tilgjengeligheten fra leiligheten må beskrives som noe av det bedre som finnes for den som ønsker å bo sentralt med tilgang til alt. Her kan du ta kjøre direkte ned i oppvarmet p-kjeller og ta heisen direkte opp i toppleiligheten din i 4. etasje med flotte solforhold og utsikt.

Fra leiligheten er det flere treningssentre i umiddelbar nærhet. Her kan man velge mellom GetFit, Feel24 og EVO. 3T Rosten er



OFFENTLIG TRANSPORT

🚉	Heimdal stasjon Linje F6, R60, R70	5 min 🚶 0.4 km
🚉	Heimdal stasjon Totalt 12 ulike linjer	5 min 🚶 0.4 km
🚉	Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	18 min 🚶 12.4 km
✈️	Trondheim Værnes	36 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Heimdal Post i butikk, PostNord	2 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Heimdal	4 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏠	Tillertorget	24 min 🚶
🏪	Boots apotek Heimdal	4 min 🚶

SPORT

⚽	Stabbursmoen skole Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	7 min 🚶 0.6 km
⚽	Tiller videregående Aktivitetshall, sandvolleyball	10 min 🚶 0.7 km
🏊	EasyFit Heimdal	4 min 🚶
🏊	Feel24 Heimdal	4 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Kople Spar Heimdal	7 min 🚶
---	--------------------	---------



Nabolaget ditt!



heller ikke langt unna, som kan by på et stort lokale som tilbyr gruppetimer, squash-bane og egen spa-avdeling med svømmebassen og boblebad.

Er du en av dem som liker å tilbringe tiden ute i naturen er Heimdal en ypperlig bydel å bosette seg i. Til fots bruker man ca. 20 minutter før man kommer til fantastiske Bymarka. Bymarka kan by på urørt natur, flotte turstier og maskinpreparerte løyper på vinterstid. Her finner man enhver



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



rute om man skal ta en spasertur, joggetur eller om man ønsker å finne en rasteplass. I Bymarka finner man også flere badevann som er veldig populært på sommerstid.

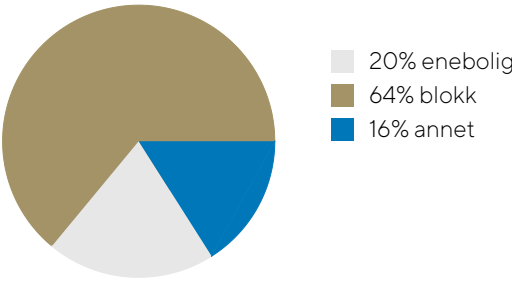
Heimdal sentrum er stoppested for metrobussen (nr. 1 og 2) som går via Trondheim sentrum, hvert 5. minutt. I tillegg til andre busslinjer om en skal til Trondheim Vest og lenger sør. Togstasjonen ligger like over gaten. Her går det passasjertog ca. hver time til Trondheim S og Trondheim lufthavn. Taxiholdeplass finner man mellom bussholdeplassen og togstasjonen. For mer informasjon om rutetider se de respektive nettsidene, Vy og Atb.

Bebyggelse
Variert bebyggelse bestående av leilighetsbygg og eneboliger.

Adkomst
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.



BOLIGMASSE



SKOLER

Breidablikk skole (1-7 kl.) 309 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Åsheim barneskole (1-7 kl.) 292 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 83 elever, 8 klasser	18 min 1.5 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Heimdal videregående skole 730 elever	6 min 3.2 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	7 min 3.1 km

BARNEHAGER

Kattemskogen barnehage (0-5 år) 31 barn	6 min 0.5 km
Prima Holding Trondheim	8 min
Breidablikk barnehage (1-5 år) 116 barn	11 min 0.9 km



Livet i Kirkeringen

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



”
"Det er vemodig å skulle selge hjemmet jeg/vi har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

Selger: Sondre og Sigrid

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten og hadde overtagelse i april 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

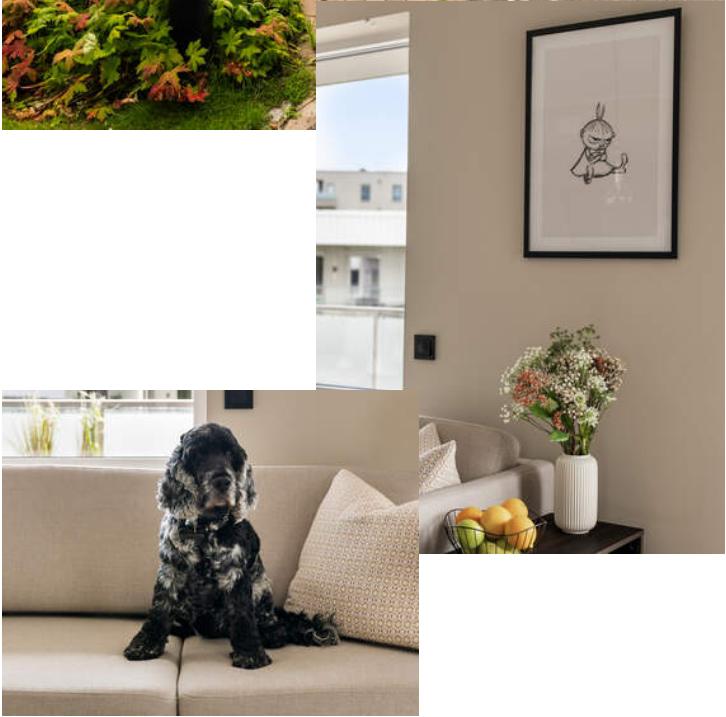
Beliggenhet, planløsning, størrelse på både leilighet, bod og veranda og utsikt fra leiligheten. Oppvokst i nærområdet og trives godt med å bo på Heimdal.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter nå da vi ønsker mer plass til å etablere oss ift. familie. Vi flytter ikke så langt da vi trives godt i Heimdals-området.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Ikke som vi kommer på. Vi er fornøyd med boplass og sameiet.



Hva har dere likt best med området?

Det er et sentralt område med et voksende byliv. Man har alt man trenger rundt seg. Det er et trivelig og rolig sameie vi bor i som organiserer felles aktiviteter, dugnader og slikt. Det har blant annet vært julegrantenning hvert år etter vi flyttet inn. Sameiet har også en felles facebook-gruppe hvor man kan stille spørsmål og å få hjelp. Det hender ofte at naboer låner ut p-plass til hverandre etter avtale f.eks. Det er også et godt samhold og det er enkelt å bli kjent med naboer enten det er i heisen eller under noen av arrangementene sameiet har.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Utearealer blir vedlikeholdt av eget hagelag og vaktmester. Det blir også arrangert dugnader ved behov. På vinterhalvåret er det vaktmester som står for det meste av arbeid ift. brøyting og strøing av gangveier på tunet. På vår og sommeren holder hagelaget i regi av sameiet en felles dugnad for å ordne opp uteområdet.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sentral, praktisk og solrik.

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.

VELKOMMEN TIL KIRKERINGEN 4

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Fast p-plass i p-kjeller. Mulighet for el-bil lader.

Tomtestørrelse

6 762 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Bygningssakskyndig

Christer Prestmo Laugen (befaringsdato: Fredag, 21. august 2026)

BYGGEMÅTE

Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.



SAMEIET ER VELDREVT
OG HAR ET PENT
OPPARBEIDET
FELLESOMRÅDE







BALKONG

Boligen har stor balkong på 20 kvm som nyter gode solforhold og utsikt fra øverste etasje.



VELKOMMEN INN!

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

Areal

Bruksareal:
4. etasje
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 9 kvm
Total BRA: 74 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 20 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.

Standard

Boligen beskrives av takstmann som at den fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Tilstandsgradene kan oppsummeres slik:
TG0: 11
TG1: 0
TG2: 0
TG3: 0
TGIU: 0

Følgende bygningsdeler har fått TGO:
Vinduer / dører: Vinduer og dører er under 5 år og er godt

innenfor forventet levetid.

Bad: Flis på gulv og vegg, metallplater i himling. Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt. Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand. Det er etablert plastsluk i dusjsonen. Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen. Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik. Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk: Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Kjøkken: Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner. ngen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje. Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftaggregat.

Ventilasjon: Ingen avvik eller skader.

Innvendig vann og avløpsrør: Ingen avvik eller skader.
Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj



ÈNTRE

Boligen har romslig èntre med klesoppheng.



og servant.

Oppvarming: Ny installasjon (under 5 år). Ingen avvik eller skader.

For ytterligere beskrivelse av punktene se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Oppvarming

Fjernvarme via radiator

Info strømforbruk

4057 kWh per år.

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.

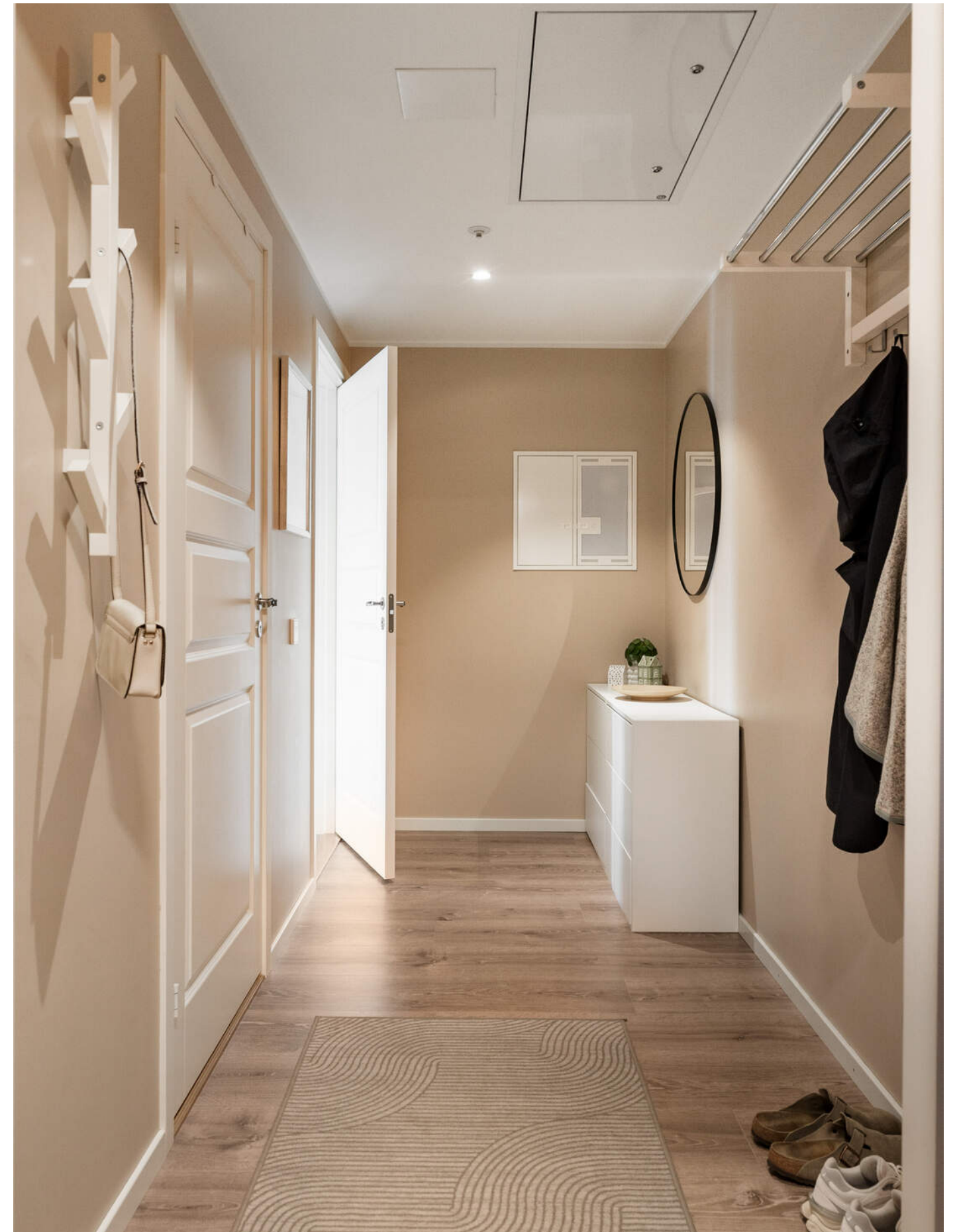
Modernisering og påkostninger

2023 - Malte alle rom i leiligheten utenom badet.
2023 - Satt opp klesskap.
2023 - Montert plassbygde lameller og plisegardin.
2023 - Montert splashproof plater på kjøkken.
2025 - Beiset terrasse og montert folie mot innsyn på gelender.
2026 - Montert utkoblingsbryter til brannalarm, utført av OneCo elektro i regi av sameiet.



BAD

Boligen har et flott flislagt baderom med varme i gulvet. Boligen har varmtvann inkludert i felleskostnader. Baderomsinnredningen er fra HTH.





STUEN

Stuen måler hele 31 kvm og er svært romslig. Her har du god plass til spisegruppe og sofa krok. Boligen er oppvarmet med radiatorer (fjernvarme).







KJØKKENET

Nydelig kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Koketoppen er induksjon. Kombiskap med kjøll og frys. Leiligheten har også oppgradert bodplass med mulighet for fryser i boden.





SOVEROM

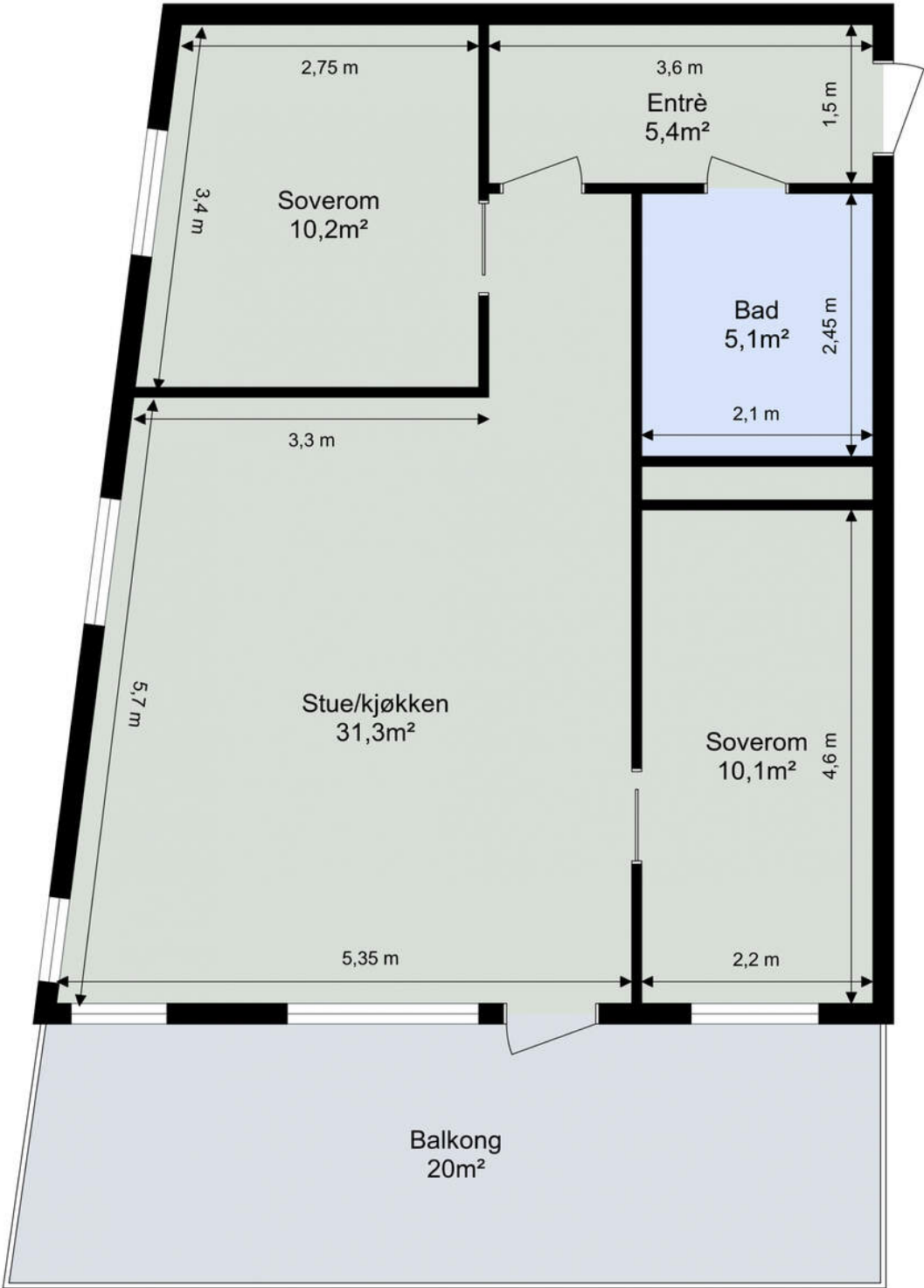
Boligen har 2 romslige soverom på henholdsvis 10,2 kvm og 10,1 kvm. Hovedsoverommet har god plass til garderobeløsning.



PLANTEGNINGER



Kirkeringen 4
4. Etasje



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd
3.387,-

Felleskostnader inkluderer
Vann/avløp akonto: kr. 450,-
Driftskostnad p-plass: kr. 188,-
Fjernvarme a-konto: kr. 338,-
Kommunikasjonspakke: kr. 423,-
Vedlikehold garasjeport: kr. 35,-
Filter: kr. 38,-
Felleskostnader brøkfordelt: kr. 1.915,-

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4.516.565,-
Driftsutgifter til sammen kr. 4.487.941,-
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 28.624,-

I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 28.624,-
Egenkapital pr. 31.12.2026 var kr. 794.604,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.
Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtekter og straffebestemmelser angående dyrehold. Eier er også ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre sameiets eiendom. Hunder skal ikke luftes på sameiets fellesområder. Ekskrementer ryddes opp umiddelbart. Dyret skal ikke være til ulempe for andre i sameiet.

Forsikring
Forsikringsselskap Frende Skadeforsikring AS
Polisenummer1283894

Formuesverdi primær
862.009,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.448.036,- for 2024

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

Kommunale avgifter er basert på fakturert beløp mellom august 2025 - juli 2026.

Kommunale avgifter:
10.804,- for 2026

Eiendomsskatt:
5.405,- for 2025
Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

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

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 salgsoppgangen.

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.

Kjerneinformasjon

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Boligen har ferdigattest for nytt bygg datert 23.10.2023.

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:

5001/198/42/118:
09.04.1970 - Dokumentnr: 4700 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere

16.04.2021 - Dokumentnr: 440427 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Registrert feil organisasjonsnummer til Trondheim kommune
Rettet etter tingl. §18
10.01.2024 Arkivref. 24/00989-1
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen gjelder at det er gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske og elektriske kabelanlegg over hverandres eiendom.

24.06.2021 - Dokumentnr: 767579 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19
Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere
Avgiver gir herved rettighetshaver vederlagsfri rett til å oppføre og ha stående et bygg under bakken inntil tomtegrensen for avgivers eiendom.

24.06.2021 - Dokumentnr: 767603 - Opsjonsavtale
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:19

Overført fra: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighetshaver skal ha en opsjon til å etablere en adkomstrett til en mulig fremtidig parkeringskjeller på rettighetshavers eiendom via nedkjøringsrampen og parkeringskjelleren for avgivers eiendommer.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1160614 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 118
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/11477

26.01.2024 - Dokumentnr: 1026041 - Reseksjonering
Snr: 118
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/11477
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

27.10.2022 - Dokumentnr: 1215713 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:198 Bnr:42 Snr:146
Bestemmelse om tilgang og adkomstrett til sykkelparkering
Den til enhver tids eier av gnr 198 bnr 42 snr 1-145 i trondheim kommune har tilgang til og adkomstrett til sykkelparkering på sameiets område som ligger på gnr 198 bnr 42 snr 146 i Trondheim Kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og bolig/forretning/kontor iht. reguleringsplan R20180019. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til byggesone 2 og byggesone 1 i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at Heimdalsvegen 7 er under planlegging av nytt boligprosjekt og ombygging av politistasjon. Endelig plan for hvordan prosjektet vil se ut er ikke vedtatt.

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.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 350 000,00 (Prisantydning)

4 350 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
108 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

109 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
122 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 459 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 472 740,00 (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. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

Innbo og løsøre

Det er særskilt avtalt at:

- Liftgardin på gjesterom følger ikke med.

- Svarte stikkontakter/lysbrytere følger ikke med og vil bli byttet til originale.

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 hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sondre Sundt

Sigrid Holberg Skottvoll

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesummen minimums provisjon på kr. 45.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 15.000 (sommerekampanje),-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 18.756,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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/personvernerklaering>

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.

Ansvarlig megler

Jonas Toftemo

Eiendomsmegler og Partner

Dato salgsoppgave
20.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Kirkeringen 4

7080 HEIMDAL

5001/198/42/118/0/0

Rapportdato

24.08.2026

TG 0		11
TG 1		0
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		0

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

Befaring utført den 21.08.2026 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø og Svea Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no



Takstmann og tømrersvenn med over 15-års erfaring i byggebransjen.



Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0



Tilstandsgradene

TG 0		Ingen avvik Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1		Mindre eller moderate avvik Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2		Vesentlige avvik Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3		Store eller alvorlige avvik Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU		Ikke undersøkt Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

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

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

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

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

i

Om boligen

Adresse: Kirkeringen 4 , 7080, HEIMDAL

Matrikkel: 5001/198/42/118/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

Tomt: 6 762 m²

Hjemmelshaver(e): Sigrid Skottvoll, Sondre Sundt

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en blokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med trepanel. Flatt tak antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

4. Etasje			
BRA-i 65 m ²	BRA-e 9 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 20 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e Bod i kjeller.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Balkong.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 74 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

i

Oppsummert

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

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Mottatt og gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

19.08.2026

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Ikke kontrollert.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?

Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 23.10.2023.

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

Nei

3

Vinduer / dører

TG 0

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

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 3-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Entrédør med lyd- og brannklassifisering.
Balkongdør med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Vinduer og dører er under 5 år og er godt innenfor forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 0



Kommentar:

Det foreligger ferdigattest datert 23.10.2023

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, metallplater i himling.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 25mm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 0



Kommentar:

Overflatene har liten slitasje og framstår i god bruksmessig stand.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 0



Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

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

Er det innebygget sisterner?

Ja

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?

Ja

Kommentar:

Det foreligger drenshull for lekkasjevann. Det er ikke kontrollert inne i kassen.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 0



Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til avvik.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

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

Nei

Kommentar:

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

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.
Flis på vegg over benkeplate.

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

Nei

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

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

Totalvurdering av kjøkken

TG 0 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik avdekker på innredning. Liten bruksslitasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 0 

Kommentar:

Ingen avvik eller skader.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/118/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Er hovedstengekran lokalisert?

Ja

Kommentar:

Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?

Ja

Kommentar:

Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?

Nei

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:

Ingen avvik eller skader. Vannmengde OK. God avrenning ved åpne kraner, både i dusj og servant.

Bilder



Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

8

Oppvarming

TG 0

Hva slags oppvarming har boligen:

fjernvarme

Er det nedgravd oljetank?

Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:

Ny installasjon (under 5 år). Ingen avvik eller skader.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

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

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?

Nei

Kommentar:

Anlegget er nyere enn 5 år.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om bytte av deksel på stikkontakter og brytere til sort utførelse, selger har elektrikker sertifisering og kan utføre arbeider på egen bolig.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke etablert varmtvannsbereder i boligen da boligen er tilkoblet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0



Årsak/konsekvens

HMS vurdering

Ingen registrerte avvik.

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)

Nei

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner

Nei.

KIRKERINGEN 4 - 5001/198/42/1 18/0/0

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kirkeringen 4

Kirkeringen 4

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Vi har bodd her siden vi kjøpte den.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Sundt, Sondre

Selger

Skottvoll, Sigrid Holberg

Forbehold

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

Side 1

64

KIRKERINGEN 4

18/18

PROAKTIV.NO

65



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

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, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

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

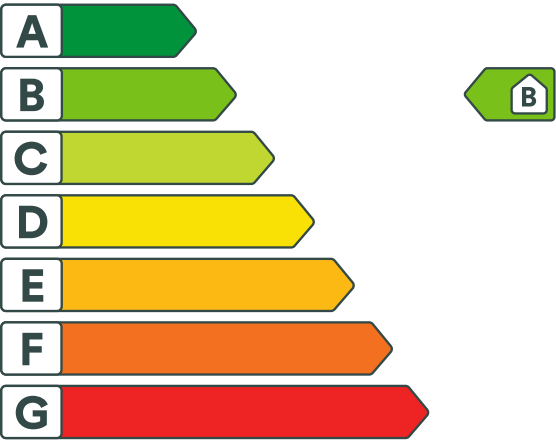
Forsikringsnummer 50361029

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sondre Sundt	2026-08-19	Sigrid Holberg Skottvoll	2026-08-19
Identification		Identification	
 Sondre Sundt		 Sigrid Holberg Skottvoll	



Adresse Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL	
Dato for energimerking 21.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-336846
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300855183
Gårdsnummer 198	Bruksnummer 42
Seksjonsnummer 118	Bruksenhetsnummer H0405



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggear 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
90,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
94,67 kWh/m²	8 434 kWh



Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL



Detaljering

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



Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET HEIMDAL AMFI

Tid: 20. april 2026 klokken 17:30
Sted: Heimdalshallen
Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Det kalles med dette inn til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1. Konstituering
 - valg av møteleder
 - registrering av frammøtte
 - valg av sekretær
 - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
 - godkjenning av innkalling og saksliste
2. Årsregnskap for 2025
 - a) Gjennomgang av revisors beretning
 - b) Godkjenning av regnskap
 - c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026
 - d) Styrets oppsummering av året 2025 – se vedlegg
3. Filter til ventilasjons aggregatene i leilighetene

Det har kommet ønske om å bruke kullfilter istedenfor vanlig filter i ventilasjons aggregatene i leilighetene for å dempe uønsket lukt inn i leilighet.

Det har kommet ønske om filterbytte to ganger pr år.

Styrets innstilling:
Sameiets leverandør kan levere kullfilter til modellene Alta og Salla til samme pris, men fører foreløpig ikke kullfilter til modellen Pinion. Styret ønsker å beholde dagens ordning med å levere filter én gang i året for å sikre et minimumsnivå av vedlikehold, og vil heller ikke pålegge beboerne større kostnader enn nødvendig. Filtrene bør støvsuges ved behov. Vi har også 4–5 ekstra filter av hver modell tilgjengelig for kjøp. Pris finnes i Vipps-handlekurven.
4. Hagelag

Styret vil opprette et hagelag som har ansvaret for sommerstell av grøntarealet. Plenen vil bli tatt vare på av styret i form av to robot-klippere. Styret foreslår et budsjett på inntil kr: 30000,- Dette skal dekke nødvendig drift og utstyr. Plan for skjøtsel er mottatt fra Søbstad anleggsgartnere.

Arnt Nilsen og Rolf Lien har meldt seg som ledere for hagelaget. De ønsker å få med seg 6-8 beboere på laget.

5. Valg – Det skal velges

Styremedlem for 2 år	På valg Rolf Lien
Styremedlem for 2 år	På valg Arnt Nilsen
Varamedlem for 1 år	På valg Asbjørn Melum

Valgkomitéen har lagt vekt på følgende forhold i sin innstilling av tillitsvalgte i sameiene:

- Bevare erfaring fra tidligere års styresammensetninger
- Tilpasse antall styre- og varamedlemmer til den arbeidsmengde styrene skal håndtere
- Hensynta en rimelig kjønnsbalanse
- Respektere årsmøtets forventning om at tillitsvalgte fortrinnsvis skal bo i sameiet
- Innstille på rullerende valgperioder som beholder noe kontinuitet fra det tidligere styret

Valgkomitéen har ingen annen relasjon til de valgte og foreslåtte tillitsvalgte, annet enn det å være naboer/medeiere i våre sameier.
Valgkomitéens innstilling er gjort på vårt eget grunnlag uten noen form for «forhåndsavklaring» med det sittende styret, annet enn forespørsel med hensyn på eventuelt gjenvalg.

<u>Valgkomiteens innstilling:</u>	
Styremedlem for 2 år	Rolf Lien
Styremedlem for 2 år	Arnt Nilsen
Varamedlem for 1 år	Asbjørn Melum

<u>Innstilling til ny valgkomite:</u>	
Valgkomitemedlem for 1 år	Tove Aleksandersen
Valgkomitemedlem for 1 år	Jon Kristoffer Stokkan

Det vil bli et kort beboermøte mellom årsmøte til sameiet og parkeringssameiet med anledning for å stille spørsmål til styret.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 10.04.2026
SAMEIET HEIMDAL AMFI
for styret

Sameiet Heimdal Amfi

Årsregnskap 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Sameiet Heimdal Amfi Org.nr. 930256617
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Heimdal Amfi

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader drift		2 695 368	2 243 389	2 651 455	3 001 736
Felleskostnader lik fordeling		54 528	54 528	55 000	65 000
Kabel TV		639 852	574 248	620 197	780 900
Parkering/Garasje		252 120	199 800	250 800	250 800
Energi	6	857 317	779 331	916 044	995 000
Andre inntekter	1	5 860	80 000	0	0
Adgangskontroll - Vipps		11 521	5 387	10 000	10 000
Sum inntekter		4 516 565	3 936 683	4 503 496	5 103 436
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	330 890	413 421	347 435	364 806
Drifts- og serviceavtaler	3	768 970	684 094	785 500	752 200
Felleskostnader til parkeringskjeller		250 800	199 800	250 800	250 800
Forretningsførsel	4	208 865	192 780	202 320	217 220
Revisjon	5	19 892	19 313	12 200	12 810
Andre konsulenttjenester		0	26 016	0	0
Forsikring		255 660	353 493	381 300	280 000
Eiendomsavgifter		496 070	79 683	0	630 000
Strøm		66 154	72 124	110 000	110 000
Fjernvarme	6	616 602	988 762	916 044	535 000
Renhold		238 064	251 537	255 100	260 000
Vakthold/Alarm		25 298	25 707	27 000	26 700
Kabel-TV		611 590	568 717	620 197	720 000
Vedlikehold	7	137 670	109 235	145 900	282 200
Vedlikeholdsavsetning	12	400 000	125 000	400 000	560 900
Kontorkostnader		17 244	22 443	16 400	17 400
Andre kostnader	8	44 174	52 238	33 300	69 400
Avskrivinger		0	0	0	14 000
Tap på fordringer		0	6 900	0	0
Sum kostnader		4 487 941	4 191 263	4 503 496	5 103 436
Driftsresultat					
		28 624	-254 580	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		55 930	37 393	0	0
Rentekostnader		0	249	0	0
Sum finans	9	55 930	37 144	0	0
Resultat					
	14	84 555	-217 437	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		84 555	-217 437	0	0

Resultatrapport 2025 for Sameiet Heimdal Amfi

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Heimdal Amfi			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 522	50 993
Opptjente ikke fakt inntekt		63 849	0
Andre fordringer		315 753	0
Forskuddsbetalte kostnader		267 304	229 342
Sum fordringer	10	650 427	280 335
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	11	1 322 164	1 281 510
Sum omløpsmidler		1 972 591	1 561 845
Sum eiendeler		1 972 591	1 561 845

Balanserapport 2025 for Sameiet Heimdal Amfi

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Heimdal Amfi			
Balanse 2025			
	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		710 050	927 486
Årets resultat		84 555	-217 437
Sum opptjent egenkapital		794 604	710 050
Sum egenkapital		794 604	710 050
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	525 000	125 000
Sum avsetninger		525 000	125 000
Leverandørgjeld		334 279	284 910
Forskudd fra kunder		98 114	86 906
Påløpte kostnader	13	220 593	220 593
Annen kortsiktig gjeld		0	134 386
Sum kortsiktig gjeld		652 986	726 795
Sum egenkapital og gjeld		1 972 591	1 561 845

Trondheim __. __. 2026,
Sameiet Heimdal Amfi

Ellen Sofie Bartvik
Styrets leder

Solveig Bråten
Styremedlem

Arnt Helge Nilsen
Styremedlem

Rolf Lien
Styremedlem

Nils Reidar Larssen
Styremedlem

Balanserapport 2025 for Sameiet Heimdal Amfi

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Boligsameie i Trondheim kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Salg av sykkelstativ og adm. gebyr utrykning	5 860	80 000	0	0
Sum andre inntekter	5 860	80 000	0	0

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	290 000	169 000	0	319 725
Arbeidsgiveravgift	40 890	23 828	0	45 081
Pålept lønn inkl arbeidsgiver	0	220 593	347 435	0
Sum lønnskostnader	330 890	413 421	347 435	364 806

Boligselskapet har 0 ansatte. Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 220 593 Arbeidsgiveravgift er inkludert. Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avregning energiforbruk	123 860	28 745	169 600	130 100
Vaktmestertjeneste	78 780	82 239	79 200	83 000
Vaktmester div. arbeid og	11 233	0	0	20 000
Vintervedlikehold	133 290	138 983	140 000	140 000
Sommervedlikehold	10 683	8 995	8 500	11 700
Skadedyrbehandling	4 019	10 788	12 500	5 000
Serviceavtale Heis	136 679	167 208	137 300	83 500
Serviceavtale ventilasjon	99 100	94 995	80 200	98 500
Serviceavtale Brann	59 804	60 928	60 200	63 000
Serviceavtale sprinkleranlegg	32 144	0	0	34 000
Serviceavtale sanitær, varme og	37 304	35 787	55 300	39 200
Serviceavtale tak	7 515	5 039	7 500	7 900
Serviceavtale lås og beslag	31 250	30 375	31 900	32 800
Annen fremmed tjeneste	0	16 863	0	0
Nøkkeloppbevaring	3 310	3 150	3 300	3 500
Sum drifts -og serviceavtaler	768 970	684 094	785 500	752 200

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	208 865	192 685	202 320	217 220
Forvaltning utover avtale	0	95	0	0
Sum forvaltningshonorar	208 865	192 780	202 320	217 220

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	19 892	19 313	12 200	12 810
Sum revisjonshonorar	19 892	19 313	12 200	12 810

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Målingsbaserte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Energikostnad fjernvarme	616 602	988 762
Fjernvarmekostnad forrige år		289 312
Vann og avløp fra Trondheim Kommune	496 070	
Sum kostnad	1 112 672	699 450
-Innbetalt akonto fjernvarme	494 525	913513
-Innbetalt akonto vann og avløp	157 494	0
-Avsatt for lite innbetalt akonto vann og avløp	280 000	79683
Sum inntekt	932 019	
Avregning energi ISTA 2025	180 653	214069
Korr. avregning overgangsårs ISTA	135 100	
Sum avregning energi og vann 2025*	315 753	214069

*Avregning energi og vann er avsatt i regnskapet og blir krevd inn i 2026

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	13 323	5 316	5 000	10 000
Programvare	1 189	829	900	1 200
Vedlikehold bygning	26 800	22 047	30 000	141 000
Rep/vedl. heis	50 461	35 905	50 000	90 000
Utomhus	39 392	45 138	50 000	30 000
Nøkler, sylindre mm	0	0	10 000	10 000
Snøbrøyting/strøing	2 926	0	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	3 580	0	0	0
Sum vedlikehold	137 670	109 235	145 900	282 200

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale	1 600	0	0	0
Annen kontorkostnad	17 284	0	0	20 000
Styre	13 457	0	0	6 000
Bomiljø	4 621	14 601	20 000	20 000
Årsmøte	2 023	5 525	5 800	4 200
Øredifferanser	0	0	0	0
Bankgebyrer	5 188	7 183	7 500	6 000
Annen kostnad	0	24 929	0	13 200
Sum andre kostnader	44 174	52 238	33 300	69 400

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter	55 930	37 393	0	0
Sum rentekostnader	0	249	0	0
Sum finans	55 930	37 144	0	0

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	3 522	50 993
Sum kundefordringer	3 522	50 993
Opptjent, ikke fakturert til P-sameiet	63 849	0
Opptjent, ikke fakt. felleskost	63 849	0
Andre kortsiktige fordringer*	315 753	0
Sum andre kortsiktige fordringer	315 753	0
Forskuddsbetalte kostnader**	194 217	154 148
Forskuddsbetalt forsikring	73 087	75 194
Sum andre fordringer	267 304	229 342
Sum fordringer	650 427	280 335

*Åvregning energi, vann og avløp 2025

**Kabel-tv Q1, Addsecure og Bryn byggeklima

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	125 000	0
Årets avsetning	400 000	125 000
Sum avsetning	525 000	125 000

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Avsetning styrehonorar	220 593	220 593
Sum påløpte kostnader	220 593	220 593

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	835 050	927 486
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	84 555	-217 437
Vedlikeholdsavsetning	400 000	125 000
B. Årets endring i disponible midler	484 555	-92 437
C. Disponible midler 31.12	1 319 604	835 050

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

348 Årsregnskap...

Name	Date	Name	Date
Lien, Rolf	2026-04-10	Bartvik, Ellen Sofie	2026-04-10
Identification		Identification	
 Lien, Rolf		 Bartvik, Ellen Sofie	
Name	Date	Name	Date
Larssen, Nils Reidar	2026-04-10	Bråten, Solveig	2026-04-10
Identification		Identification	
 Larssen, Nils Reidar		 Bråten, Solveig	
Name	Date		
Nilsen, Arnt Helge	2026-04-10		
Identification			
 Nilsen, Arnt Helge			

Styrets oppsummering for 2025

Styrets medlemmer:

- Leder: Ellen Sofie Bartvik
- Styremedlemmer: Arnt Nilsen, Solveig Bråten, Rolf Lien og Lasse Larsen
- Varamedlem: Asbjørn Melum
- Valgkomite: Vibeke Aalmo og Jon Kristoffer Stokkan

Forretningsførsel og revisjon:

Bonitas har vært forretningsfører og BDO har vært revisor.

Bygninger og forsikringer:

Sameiet består av 142 boenheter og 3 næringslokaler. Dette har vært forsikret gjennom en total forsikring fra Frende. Gårds og bruksnummer 5001-198/42 Org nummer 930 256 617

Økonomien for året som har gått:

Likviditeten til Sameiet er tilfredsstillende per i dag. Vi jobber kontinuerlig med å følge opp budsjettet for 2026, og en budsjettrevisjon vil være svært sannsynlig i løpet av året, slik at vi er best mulig oppdatert. Vi har hatt et stabilt år uten store forandringer.

Styrets arbeid:

Styret har i 2025 gjennomført 12 styremøter. Vi har fått på plass systemer som ivaretar lovpålagt HMS i sameiet og års hjul for styrearbeid, vi driver med kontinuerlig vedlikehold, gjennomført flere dugnader og arrangert juletre tenning.

Mange av servicekontraktene er reforhandlet og vi jobber kontinuerlig med reklamasjonssaker i samarbeid med Consto. Investert i en pergola og to robotgressklippere

Takk til:

Vi takker alle som har lagt ned dugnadstimer i sameiet. Grusområdet ved plenen i nr. 2 har fått steinlegging, og det er blitt sparklet og malt flere ganger i både fellesarealene og

parkeringskjelleren. Tagging er fjernet, trær er felt, og annet nødvendig vedlikehold er utført. Bærbuskene er flyttet for å gjøre sommerens stell enklere. I tillegg setter vi stor pris på beboerne som bidrar til orden og gitt beskjed når de har sett behov for vedlikehold.

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....

Sted dato/år

.....

Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* * * * *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:..... Adresse.....

Telefonnummer:..... Mail:.....

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET HEIMDAL AMFI

Tid: 20. april 2026 klokken 17:30
Sted: Heimdalshallen
Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Til stede fra styret: Ellen Sofie Bartvik, Solveig Bråten, Rolf Lien, Nils Reidar Lasse Larsen, Arnt Nilsen og Asbjørn Melum. I tillegg møtte May Britt Måsøval Knutsen fra forretningsfører.

1. Konstituering

Til møteleder ble valgt: May Britt M Knutsen

Antall fremmøtte: 53 boligseksjoner var representert.

Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 53

Til sekretær ble valgt: Oddbjørn Gjerde

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Ellen Sofie Bartvik.

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2. Årsregnskap for 2025

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Regnskapet ble godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning

Vedtak: Ikke mottatt fra revisor. Sendes ut i etterkant.

c) Styrets oppsummering av året 2025

Vedtak: Tas til orientering

d) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2026

Vedtak: Det foreslåtte styrehonoraret på kr 319.725 + arb.giv.avgift godkjennes.

3. Filter til ventilasjons aggregatene i leilighetene

Det har kommet ønske om å bruke kullfilter istedenfor vanlig filter i ventilasjons aggregatene i leilighetene for å dempe uønsket lukt inn i leilighet.

Det har kommet ønske om filterbytte to ganger pr år.



Styrets innstilling:

Sameiets leverandør kan levere kullfilter til modellene Alta og Salla til samme pris, men fører foreløpig ikke kullfilter til modellen Pinion. Styret ønsker å beholde dagens ordning med å levere filter én gang i året for å sikre et minimumsnivå av vedlikehold, og vil heller ikke pålegge beboerne større kostnader enn nødvendig. Filtrene bør støvsuges ved behov. Vi har også 4–5 ekstra filter av hver modell tilgjengelig for kjøp. Pris finnes i Vipps-handlekurven.

Vedtak: Dagens ordning videreføres. Det leveres kullfiltre til de modellene der det tilbys.

4. Hagelag

Styret vil opprette et hagelag som har ansvaret for sommerstell av grøntarealet. Plenen vil bli tatt vare på av styret i form av to robot-klippere. Styret foreslår et budsjett på inntil kr: 30000,- Dette skal dekke nødvendig drift og utstyr. Plan for skjøtsel er mottatt fra Søbstad anleggsgartnere.

Arnt Nilsen og Rolf Lien har meldt seg som ledere for hagelaget. De ønsker å få med seg 6-8 beboere på laget.

Vedtak: Marit Tulluan, Øyvind Johansen, Helge Mjøen, Jørn Wangberg, Sølvi Udtian, Eli Johanne Sundsetvik.

5. Valg – Det skal velges

Styremedlem for 2 år	På valg Rolf Lien
Styremedlem for 2 år	På valg Arnt Nilsen
Varamedlem for 1 år	På valg Asbjørn Melum

Valgkomiteens innstilling:

Styremedlem for 2 år	Rolf Lien
Styremedlem for 2 år	Arnt Nilsen
Varamedlem for 1 år	Asbjørn Melum

Innstilling til ny valgkomite:

Valgkomitemedlem for 1 år	Line Haugan
Valgkomitemedlem for 1 år	Jon Kristoffer Stokkan



<u>Etter valget består styret av:</u>	
Styrets leder for 1 år	Ellen Sofie Bartvik (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Nils Reidar Larsen (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Solveig Bråten (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år	Rolf Lien
Styremedlem for 2 år	Arnt Nilsen
Varamedlem for 1 år	Asbjørn Melum
Valgkomitè for 1 år	Line Haugan
Valgkomitè for 1 år	Jon Kristoffer Stokkan
Møtet hevet kl. 18.55	
Protokollen signeres digitalt.	
May-Britt Måsøval Knutsen Møteleder	Ellen Sofie Bartvik Protokollsignerer

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557576250501

Dokument

Protokoll ordinært årsmøte 2026
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-04-23 14:58:34 CEST (+0200) av May-Britt Knutsen (MK)
Ferdigstilt 2026-04-23 15:39:21 CEST (+0200)

Underskriverne

May-Britt Knutsen (MK) Møteleder Organisasjonsnr. 987 579 773 may-britt@bonitas.no +4741235487 bekreftet via PIN per SMS for å signere. Signert 2026-04-23 15:02:44 CEST (+0200)	Ellen Sofie Bartvik (ESB) Protokollsignerer ebartvik@gmail.com +4795230442 bekreftet via PIN per SMS for å signere. Signert 2026-04-23 15:39:21 CEST (+0200)
--	--

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



bonitas
elsendomsforvaltning

*Opplyst akonto fjernvarme og vannlapp i tabellen vil endres i løpet av 1. kvartal etter at avregning er utført.

Hus	Leil.nr.	Seksjon	Eierbrøk	Driftskostnader iht. lapp	Driftskostnader (inkl. forleidd bolig (fille))	Alkonto vann og fjernvarme etter forbruk	Kabel-TV/Internett	Parkering	Asmøtevedtak port	Totale felles-kostnader	Endring pr mnd
B	B306	53	36	kr 1 061	kr 38	kr 133	kr 423	-	kr 35	kr 2 010	kr 115
B	B307	54	68	kr 2 004	kr 38	kr 363	kr 739	kr 188	kr 35	kr 3 790	kr 170
B	B401	55	1180	kr 5 304	kr 38	kr 912	kr 423	kr 565	kr 35	kr 7 177	kr 363
B	B402	56	36	kr 1 061	kr 38	kr 276	kr 423	kr 188	kr 35	kr 2 444	kr 115
B	B403	57	62	kr 1 532	kr 38	kr 167	kr 423	kr 188	kr 35	kr 2 659	kr 143
C	C101	58	68	kr 2 004	kr 38	kr 306	kr 414	kr 188	kr 35	kr 3 409	kr 170
C	C102	59	36	kr 1 061	kr 38	kr 97	kr 163	-	kr -	kr 1 817	kr 115
C	C103	60	45	kr 1 326	kr 38	kr 149	kr 140	kr 188	kr 35	kr 2 299	kr 131
C	C104	61	36	kr 1 061	kr 38	kr 116	kr 132	kr 423	-	kr 1 804	kr 115
C	C201	63	68	kr 2 328	kr 38	kr 144	kr 238	kr 377	kr 35	kr 3 583	kr 189
C	C202	64	36	kr 2 004	kr 38	kr 115	kr 621	kr 188	kr 35	kr 3 527	kr 170
C	C203	65	58	kr 1 709	kr 38	kr 221	kr 303	kr 188	kr 35	kr 1 969	kr 115
C	C204	66	36	kr 1 061	kr 38	kr 165	kr 569	-	kr -	kr 2 916	kr 153
C	C301	68	68	kr 2 328	kr 38	kr 182	kr 116	kr 377	kr 35	kr 3 469	kr 189
C	C302	69	36	kr 2 004	kr 38	kr 206	kr 784	kr 377	kr 35	kr 3 866	kr 170
C	C303	70	58	kr 1 061	kr 38	kr 149	kr 10	kr 188	kr 35	kr 1 715	kr 115
C	C304	71	36	kr 1 061	kr 38	kr 203	kr 144	kr 188	kr 35	kr 2 688	kr 153
C	C305	72	79	kr 2 328	kr 38	kr 166	kr 364	kr 377	kr 35	kr 3 720	kr 189
C	C401	73	90	kr 2 662	kr 38	kr 313	kr 433	kr 188	kr 35	kr 4 082	kr 208
C	C403	74	96	kr 2 829	kr 38	kr 328	kr 295	kr 188	kr 35	kr 4 006	kr 219
C	C404	75	61	kr 1 797	kr 38	kr 314	kr 385	kr 188	kr 35	kr 3 100	kr 158
D	D101	76	67	kr 1 974	kr 38	kr 166	kr 271	kr 188	kr 35	kr 3 005	kr 169
D	D102	77	36	kr 1 061	kr 38	kr 217	kr 715	-	kr -	kr 2 489	kr 115
D	D103	78	45	kr 1 326	kr 38	kr 241	kr 323	kr 423	kr 35	kr 2 386	kr 131
D	D104	79	36	kr 1 061	kr 38	kr 183	kr 375	-	kr -	kr 2 115	kr 115
D	D105	80	78	kr 2 298	kr 38	kr 176	kr 226	kr 377	kr 35	kr 3 572	kr 188
D	D201	81	67	kr 1 974	kr 38	kr 127	kr 502	kr 188	kr 35	kr 3 287	kr 169
D	D202	82	36	kr 1 061	kr 38	kr 200	kr 578	-	kr -	kr 2 335	kr 115
D	D203	83	58	kr 1 709	kr 38	kr 119	kr 353	kr 188	kr 35	kr 2 865	kr 153
D	D204	84	36	kr 1 061	kr 38	kr 101	kr 227	kr 188	kr 35	kr 1 884	kr 115
D	D205	85	78	kr 2 298	kr 38	kr 408	kr 1 069	kr 188	kr 35	kr 4 459	kr 188
D	D301	86	67	kr 1 974	kr 38	kr 93	kr 286	kr 188	kr 35	kr 3 037	kr 169
D	D302	87	36	kr 1 061	kr 38	kr 91	kr 139	kr 423	kr 35	kr 1 787	kr 115
D	D303	88	58	kr 1 709	kr 38	kr 295	kr 218	kr 188	kr 35	kr 2 906	kr 153
D	D304	89	121	kr 3 565	kr 38	kr 224	kr 488	kr 188	kr 35	kr 4 981	kr 262
D	D401	90	62	kr 1 532	kr 38	kr 270	kr 612	kr 423	kr 35	kr 2 910	kr 143
D	D402	91	96	kr 2 829	kr 38	kr 53	kr 280	kr 423	kr 35	kr 4 034	kr 219
D	E101	93	40	kr 3 035	kr 38	kr 443	kr 816	kr 377	kr 35	kr 5 166	kr 122
E	E102	94	37	kr 1 090	kr 38	kr 188	kr 236	kr 423	kr 35	kr 2 084	kr 117
E	E103	95	54	kr 1 591	kr 38	kr 347	kr 325	kr 188	kr 35	kr 2 947	kr 146
E	E104	96	36	kr 1 061	kr 38	kr 190	kr 193	kr 188	kr 35	kr 1 939	kr 115
E	E106	97	55	kr 1 621	kr 38	kr 147	kr 220	kr 188	kr 35	kr 2 672	kr 148
E	E107	99	44	kr 1 915	kr 38	kr 341	kr 915	kr 423	kr 35	kr 3 224	kr 165
E	E201	100	40	kr 1 779	kr 38	kr 72	kr 250	-	kr -	kr 1 997	kr 129
E	E202	101	37	kr 1 090	kr 38	kr 141	kr 12	kr 188	kr 35	kr 1 780	kr 117
E	E203	102	54	kr 1 591	kr 38	kr 206	kr 299	kr 188	kr 35	kr 2 799	kr 146
E	E204	103	36	kr 1 061	kr 38	kr 232	kr 633	kr 423	kr 35	kr 2 422	kr 115
E	E205	104	55	kr 1 621	kr 38	kr 204	kr 488	kr 423	kr 35	kr 2 808	kr 148

*Opplyst akonto fjernvarme og vannlapp i tabellen vil endres i løpet av 1. kvartal etter at avregning er utført.

Hus	Leil.nr.	Seksjon	Eierbrøk	Driftskostnader iht. lapp	Driftskostnader (inkl. fjernvarme etter forbruk)	Alkonto vann og fjernvarme etter forbruk	Kabel-TV/Internett	Parkering	Asmøtevedtak port	Totale felles-kostnader	Endring pr mnd
E	E206	105	65	kr 1 915	kr 38	kr 297	kr 229	kr 188	kr 35	kr 3 126	kr 165
E	E207	106	51	kr 1 503	kr 38	kr 288	kr 439	kr 423	kr 35	kr 2 914	kr 141
E	E301	107	40	kr 1 179	kr 38	kr 183	kr 223	-	kr -	kr 2 060	kr 122
E	E302	108	37	kr 1 090	kr 38	kr 157	kr 191	kr 423	kr 35	kr 1 933	kr 117
E	E303	109	54	kr 1 591	kr 38	kr 316	kr 426	kr 188	kr 35	kr 3 017	kr 146
E	E304	110	36	kr 1 061	kr 38	kr 289	kr 651	-	kr -	kr 2 486	kr 115
E	E306	111	55	kr 1 621	kr 38	kr 304	kr 302	kr 423	kr 35	kr 2 911	kr 148
E	E307	112	65	kr 1 915	kr 38	kr 190	kr 369	kr 188	kr 35	kr 3 158	kr 165
E	E401	114	61	kr 1 503	kr 38	kr 284	kr 113	kr 423	kr 35	kr 2 173	kr 141
E	E402	115	54	kr 1 591	kr 38	kr 188	kr 65	kr 423	kr 35	kr 2 830	kr 146
E	E403	116	36	kr 1 061	kr 38	kr 123	kr 109	kr 423	kr 35	kr 1 789	kr 115
E	E404	117	55	kr 1 621	kr 38	kr 220	kr 489	kr 423	kr 35	kr 2 826	kr 148
E	E405	118	65	kr 1 915	kr 38	kr 338	kr 450	kr 188	kr 35	kr 3 388	kr 165
E	E406	119	56	kr 1 650	kr 38	kr 167	kr 252	kr 423	kr 35	kr 2 505	kr 150
F	F101	120	48	kr 1 414	kr 38	kr 188	kr 391	kr 423	kr 35	kr 2 489	kr 136
F	F102	121	53	kr 1 562	kr 38	kr 148	kr 410	kr 423	kr 35	kr 2 616	kr 145
F	F103	122	55	kr 1 621	kr 38	kr 128	kr 254	kr 423	kr 35	kr 2 489	kr 148
F	F104	123	36	kr 1 061	kr 38	kr 196	kr 307	kr 423	kr 35	kr 2 060	kr 115
F	F105	124	63	kr 1 856	kr 38	kr 205	kr 511	kr 423	kr 35	kr 3 256	kr 162
F	F106	125	65	kr 1 915	kr 38	kr 272	kr 261	kr 423	kr 35	kr 3 133	kr 165
F	F107	126	61	kr 1 787	kr 38	kr 289	kr 440	kr 423	kr 35	kr 3 100	kr 158
F	F201	127	60	kr 1 788	kr 38	kr 371	kr 773	kr 423	kr 35	kr 3 986	kr 157
F	F202	128	53	kr 1 562	kr 38	kr 288	kr 954	kr 423	kr 35	kr 3 138	kr 145
F	F203	129	55	kr 1 621	kr 38	kr 265	kr 248	kr 423	kr 35	kr 2 818	kr 148
F	F204	130	36	kr 1 061	kr 38	kr 175	kr 346	kr 423	kr 35	kr 2 077	kr 115
F	F205	131	63	kr 1 856	kr 38	kr 232	kr 364	kr 423	kr 35	kr 3 136	kr 162
F	F206	132	66	kr 1 915	kr 38	kr 328	kr 380	kr 423	kr 35	kr 3 307	kr 165
F	F207	133	61	kr 1 787	kr 38	kr 154	kr 115	kr 423	kr 35	kr 2 761	kr 158
F	F301	134	60	kr 1 788	kr 38	kr 278	kr 420	kr 423	kr 35	kr 3 149	kr 157
F	F302	135	53	kr 1 562	kr 38	kr 196	kr 313	kr 423	kr 35	kr 2 785	kr 145
F	F303	136	55	kr 1 621	kr 38	kr 222	kr 529	kr 423	kr 35	kr 2 868	kr 148
F	F304	137	36	kr 1 061	kr 38	kr 231	kr 299	kr 423	kr 35	kr 2 087	kr 115
F	F305	138	63	kr 1 856	kr 38	kr 282	kr 543	kr 423	kr 35	kr 3 385	kr 162
F	F306	139	65	kr 1 915	kr 38	kr 239	kr 382	kr 423	kr 35	kr 3 221	kr 165
F	F307	140	61	kr 1 787	kr 38	kr 150	kr 640	kr 423	kr 35	kr 3 271	kr 158
F	F401	141	132	kr 3 890	kr 38	kr 175	kr 341	kr 423	kr 35	kr 5 278	kr 281
F	F402	142	124	kr 3 654	kr 38	kr 523	kr 695	kr 423	kr 35	kr 5 516	kr 267
Sum boligseksjoner pr mnd	142	63,46		246 931	5 417	30 265	51 692	60 000	20 523	4 970	418 818
Næring 1	143	55		kr 1 621	kr -	kr 83	kr 531	-	kr -	kr 35	kr 2 270
Næring 2	144	39		kr 1 149	kr -	kr -	kr 18	-	kr -	kr 35	kr 1 202
Næring 3	145	49		kr 1 444	kr -	kr 48	kr 260	kr 377	kr 35	kr 3 133	kr 165
Sum næring-bolig pr mnd	146	64,89		250 145	5 417	30 417	52 500	60 000	20 900	5 075	424 453
P-kjeller	148	29,88		-	kr -	-	-	kr -	-	kr -	kr -
Totalt pr år	148	21477		3 061 738	65 000	385 000	630 000	720 000	250 800	60 900	5 018 438

Vedtekter
for
Sameiet Heimdal Amfi

org. nr. 930 256 617

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Oppdatert av ekstraordinært årsmøte 25.04.2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heimdal Amfi. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 14.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 142 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 198 bnr. 42 i Trondheim kommune. 3 næringsseksjoner i sokkel består av lokaler for utleie og 1 næringsseksjon er parkering.

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.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i parkeringskjeller.

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 i året er ikke tillatt.

(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 en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig

(2) Næringsseksjoner for utleie har rett til skilting på fellesarealer, på egen seksjon og anviser selv plassering og utforming. Næringsseksjoner for utleie har også full råderett over egne åpningstider

Næringsseksjonene har ikke rett til å etablere faste installasjoner som vil være til hinder for øvrige brukeres anvendelse av området.

(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 fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(7) Eier av næringsseksjon har rett til skilting på byggets fasade for sin virksomhet. Drift og vedlikehold vedrørende dette dekkes av den næringsseksjonen det gjelder.

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

Snr. 146 (næringsseksjon parkering) er organisert som et eget parkeringssameie med 111 ideelle andeler.

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i realsameiet for parkering kan selge denne med boligen eller separat. Parkeringsplassene kan kun selges eller leies ut til seksjonseiere i Sameiet Heimdal Amfi. Eierandelen i realsameiet er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon).

Alle seksjonseiere i Sameiet Heimdal Amfi har tilgang til sykkelparkering på realsameiets område. Rettigheten tinglyses som en heftelse på snr. 146 (næringsseksjonen for parkering)

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles på eiere av de ideelle andeler med like stor del per plass, og i henhold til det antall som disponeres.

Rettigheter og plikter framgår av parkeringssameiets egne vedtekter.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles 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, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av 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 og avregning fjernvarme/varmt tappevann som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4

Kostnader knyttet til forbruk fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

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 styremedlemmer. Styremedlemmer velges primært blant seksjonseiere som bor i sameiet. Varamedlemmer kan velges. Det gjelder spesielle regler i oppstartsfasen i hht. pkt. 11.1.

(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 blant styrets medlemmer.

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.

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
- f) 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, beslattes 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 beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

11. Særlige bestemmelser i oppstartfasen av sameiet:

Sameiet skal bygges ut i flere trinn, og det vil i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til hele prosjektet er ferdigstilt. Disse vedtektsbestemmelsene kan ikke endres uten selger/utbyggers samtykke.

1. Hele eiendommen blir seksjonert før innflytting av første byggetrinn. Selger/utbygger Bissmiet AS, sitter med hjemmelen til ubygde og usolgte seksjoner, og har stemmerett i henhold til antall seksjoner de eier. Selger/utbygger har rett til å sitte i styret i sameiet frem til eiendommen er ferdig utviklet.
2. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra selger/utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt fra overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte bygninger og områder, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte seksjonene etter en forholdsmessig brøk. Det skal ikke betales felleskostnader for ubebygde seksjoner.
3. Selger/utbygger har ansvar for utvikling og utforming av de enkelte felt frem til de er overtatt av sameiet. Inntil hele sameiet er ferdig bygd har selger/utbygger rett til å ta alle nødvendige beslutninger som direkte gjelder ubebygde felt/områder. Sameiet besluttende organer kan ikke fatte beslutninger som berører selger/utbyggers interesser i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.
4. Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av selger/utbygger. Eventuelle utgifter til ferdig utbygde felt frem til sameiet er ferdigstilt kan betales av selger/utbygger og viderefaktureres da sameiet.
5. Selger/utbygger er økonomisk ansvarlig for kostnader relatert til usolgte enheter fra ferdigstillelse herunder felleskostnader og evt. andre økonomiske forpliktelser i sameiet.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET HEIMDAL AMFI

Vedtatt av ekstraordinært årsmøte den 21.09.2023

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken **23.00-07.00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23.00, 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 det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken **0700-2000**

- i helg og helligdager klokken **1000-1800**

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Kull grill er ikke tillatt.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, herunder alle overflater som er en del av felles bygningsmasse, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, utendørs nøkkel boks eller lignende.

4. Fellesarealer

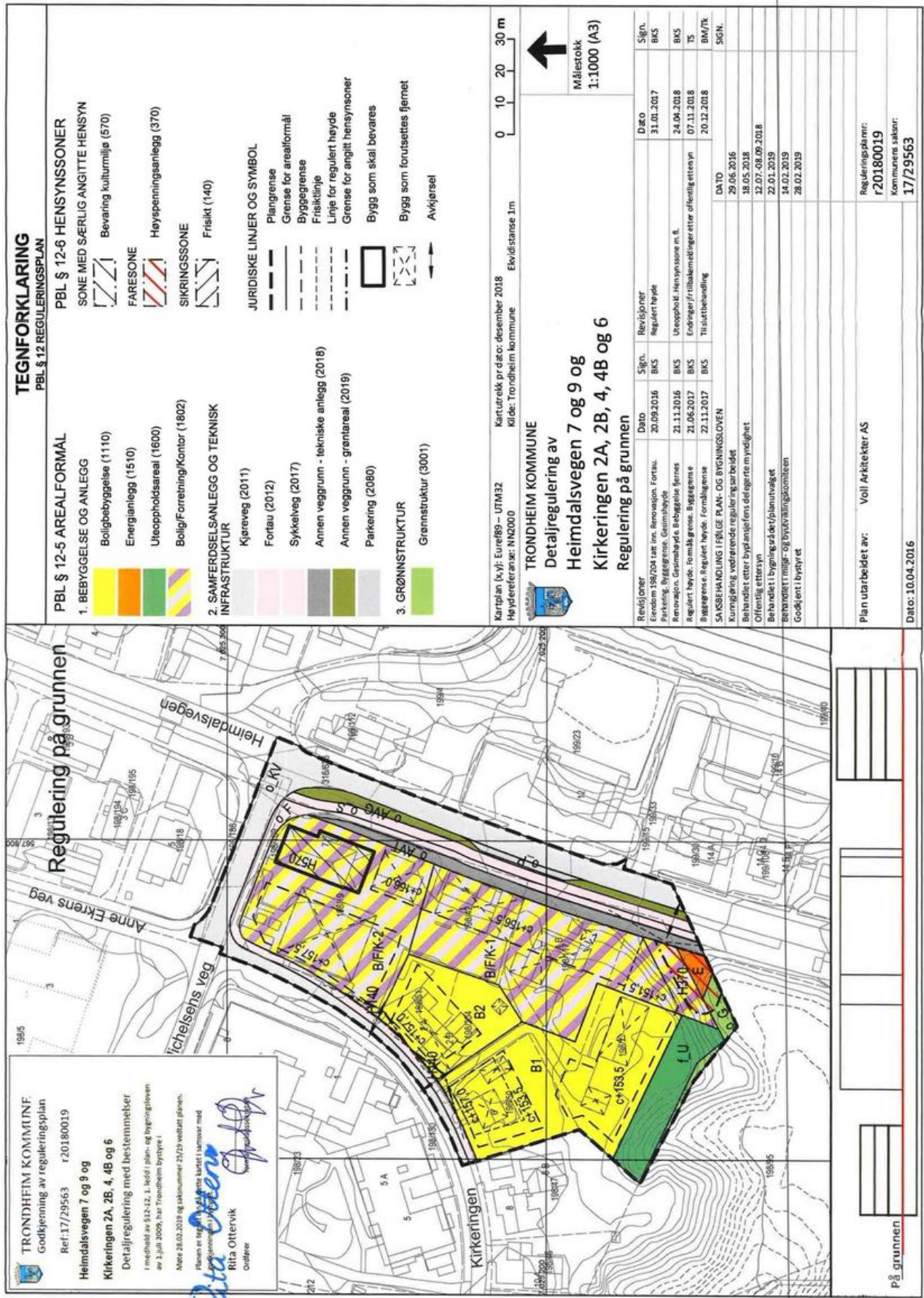
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitt plass i parkeringskjeller.

5. Dyrehold

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtekter og straffebestemmelser angående dyrehold. Eier er også ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre sammeiets eiendom. Hunder skal ikke luftes på sammeiets fellesområder. Evt ekskrementer ryddes opp umiddelbart. Dyret skal ikke være til ulempe for andre i sameiet.





Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i 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.

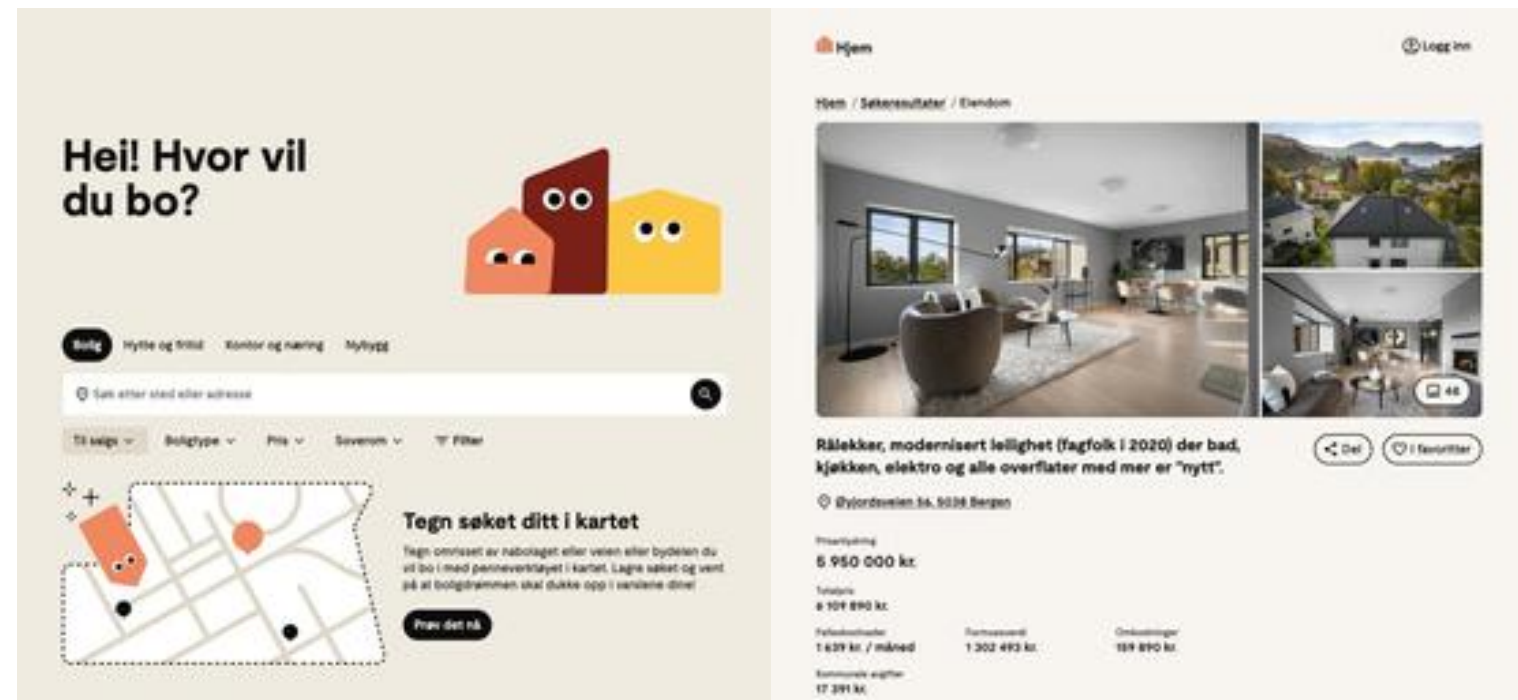
4. Få avklart hvor mye du kan låne

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 for 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. Bolikjøperforsikring 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 bolikjøperforsikring.



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonse er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

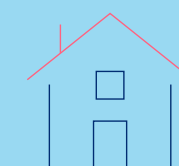
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer 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 uterangere 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. FASTMONTERTE 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 budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kirkeringen 4, 7080 HEIMDAL. Gnr. 198, bnr. 42, snr. 118 i Sameiet Heimdal Amfi, oppdragsnr.: 1320260256
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Jørgen Ranum

Eiendomsmeglerfullmektig

941 60 549

jorgen.ranum@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no