

Velkommen til

Østre Rosten 29C, 7075 Tiller

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Østre Rosten 29C
7075 Tiller

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 490 000,-	**BRA/BRA-i**	77 / 71 m²
Omkostninger	kr	89 410,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	3 579 410,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	43 771,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 623 181,-	**Byggeår**	1988
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 193,-	**Etasje**	5 av 5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Østre Rosten 29C, 7075 Tiller

Registerbetegnelse
Gnr. 323, Bnr. 761, Snr. 36, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 533 771,-
Prisantydning	kr	3 490 000,-
Andel fellesgjeld	kr	43 771,-
Omkostninger	kr	89 410,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 579 410,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 623 181,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 637 481,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 88 320,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 89 410,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale gebyrer for september 2025 var på kr. 697,- Det er 12 terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 193,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 326
Felleskostnad avdrag 119
Felleskostnad forsikring 514
Felleskostnad driftsdel 5 247

Med et økende vedlikeholdsbehov i sameie har styret engasjert TOBB til å kartlegge bygningsmassen, og avdekke beboernes ønsker og behov med tanke på en større renovering av bygningene. Det er startet et arbeid med å innhente tilbud på vedlikeholdsarbeidet. Det er ikke avklart hva som skal gjøres eller hvor mye dette kommer til å koste, men kjøper må påregne at felleskostnadene kan øke, og at det eventuelt kan bli en kostnad på hver seksjon mtp dette.

Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 4 114 547,- pr 07-10-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517285314, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 07.10.2025: 8.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 07.10.2025: 4 114 547
Andel av saldo: 43 772
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.12.2039)
Flytende rente

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold.

Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven. De er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside

Areal
BRA - i: 71 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 20 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.
Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.
Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Eierseksjon

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglendesameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
5 av 5

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i parkeringsanlegg.

Det er rikelig med gjesteparkeringer både på sørsiden og vestsiden av sameiet.

Sameiet har tilrettelagt for elbil-lader i parkeringskjelleren. Ta kontakt med styret for info rundt tilkobling.

Sameiets eiendom
Gnr. 323, Bnr. 761, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 15 915 m². Felles tomt for sameiet.

Byggeår
1988 ifølge takstmann.

Innhold
5. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, toalettrom, bod, soverom, stue og kjøkken.
Eksternt bruksareal: Bod.

1. etasje:
Eksternt bruksareal: Kjølerom.

Kjelleretasje.
Eksternt bruksareal: Bod.

Standard
Entré:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Garderobeskap.

Bad:
Flis på gulv, flis på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Dusjhjørne med skyvedør og dusjgarnityr montert på vegg. Kran og avløp for vaskemaskin. Gulvmontert WC.
Fjernvarmesentral. Garderobeskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap, overskap og speil.

Toalettrom
Belegg på gulv, malte flater på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Gulvmontert WC, håndvask og speil.

Bod:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betonghimling.

Soverom:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Garderobeskap.

Stue:
Belegg på gulv, tapet på vegger, malt betonghimling.

Kjøkken:
Belegg på gulv, malte flater på vegger, malt betonghimling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Beliggende i et stille og familievennlig boligfelt sentralt på Tiller.

Leiligheten ligger kun 10 min gange fra Tiller-marka med fine turmuligheter både sommer og vinter. I nærheten finner man parker, lekeområder, fotballbaner og akebakke. Det er også flere turstier gjennom skogen like bak feltet. Bare 2 min fra boligen har man også lysløype.

Tiller er en bydel sørøst i Trondheim. Med sin nærhet til Trondheim sentrum, et rikt tilbud av servicefunksjoner, kultur- og aktivitetstilbud, skole og barnehager har Tiller blitt et meget populært boligområde for personer i alle aldre. Tiller fremstår som et rolig- og barnevennlig område der de fleste gatene har internveier som gir trygge oppvekstsvilkår for barn og unge.

De seneste årene har boligmarkedet på Tiller vært meget bra. Nyutvikling og prisvekst har gjort at flere har fått opp øynene for området. I tillegg bidrar det til en positiv utvikling av bydelen Tiller med flere nye butikker, rekreasjonsområder og lekeplasser.

Kultur- og aktivitetstilbud:
For de aktive byr Tiller IL på organiserte idretter som fotball, håndball, ishockey, skyting, ski, m.m. Tiller IL har rundt 1.000 medlemmer fordelt i de forskjellige avdelingene. Flere treningssenter som bl.a. 3T Rosten, Impulse og Fresh Fitness i umiddelbar nærhet. For de som er glad i dans har Enjoyballroom dansestudio for forskjellige aldersgrupper.

TOBB Arena og City Syd-banen, samt Rostenhallen gir gode muligheter for ballsport og lek. Nye Tillerparken er et populært rekreasjons- og lekeområde for både store og små. I tillegg har de fleste boligområder felles lekeplasser for de minste.

Tillermarka byr på flotte turområder som fint kan benyttes til gå- og joggetur på sommerstid og ski på vinterstid.

Skoler og barnehager:
Av skoletilbud på Tiller finnes Tonstad barne- og ungdomsskole, Rosten barne- og ungdomsskole, samt Hårstad barneskole. For videregående opplæring ligger Tiller videregående skole og KVT på Østre Rosten, like ved City Syd. I tillegg finnes det flere barnehager som bl.a. Hårstad, Romemyra, Tonstad, Rognbudalen og Porsmyra barnehage.

Servicefunksjoner:
Tiller byr på et rikt tilbud av butikker og kjøpesentra. Hos kjøpesentra City Syd, StorM og TillerTorget finner man alt man trenger i det daglige, og litt mer. I tillegg er finnes det kjente varehus som bl.a. Elkjøp, Lefdal, Staples, XXL, Jula og Biltema. Av dagligvarebutikker finnes det Coop Obs på City Syd, Rema 1000, Bunnpris, Meny og Kiwi. I tillegg finnes det servicetjenester som bilverksted, bilforhandlere, legesenter, tannlege og mye mer.

Adkomst
Se kartfunksjon fra finn.no.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 1988, er på 5 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført av betong. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og tegl. Den flate takkonstruksjonen er tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er heis i bygget.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 20.12.1988.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger en ferdigattest for Østre Rosten 27, 29 og 33, søknad om enkle tiltak for fasadeendring.

Oppvarming
Fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er nedlastbar på finn.no.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telenor.

Adgang til utleie
Utleie av seksjon kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.03.2013) er avsatt til nåværende tettbebyggelse og ukjent.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r0015h Tonstads Terasse, felt C 1, Nordre boligkvadrant, Heimdalsbyen med følgende vedtaksdato: 8.10.1985.
- r0316 E6 og Østre Rosten, parsell Tonstadbrinken til Tillerringen med følgende vedtaksdato: 8.9.1988.

Vi gjør oppmerksom på tomta mellom blokkene, gnr. 323 bnr. 1749 er solgt og at det i fremtiden kan komme boligbygg her.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 722 036,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 888 143,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Therese Marie Halsen Kleven

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 24337
Dato: 01.10.1987
SNR: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71 / 9061

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 20994
Dato: 14.08.1986
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 18324
Dato: 03.09.2003
Bestemmelse om felles vegg
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Bestemmelser vedr. fellesarealer og vedlikehold
Rett for kommunen til stolpefester m.m
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Dagboknr.: 1374762
Dato: 18.11.2019
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Sameiets økonomi for 2024:
Driftsinntekter kr. 6.236.749,-
Driftskostnader kr. 7.165.127,-
Driftsresultat kr. 928.378,-
Årsresultat kr. 1.145.114,-
Beløpet er overført til annen egenkapital.

VELFORENING: Sameiet har aksjer i Tonstad Beboertjenester AS (vaktmesterfirma for området på Tiller) og der betaler sameiet for disse tjenestene. Alt dette er inkl. i felleskostnadene. AS Tonstad Beboertjenesters regnskap for 2024:
Driftsinntekter kr. 3.255.031,-
Driftskostnader kr. 5.381.200,-
Driftsresultat kr. -126.169,-
Årsresultat kr. -142-401,-
Beløpet er overført fra annen egenkapital.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 12 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 11 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.203,-
Fotograf kr. 3.375,-
Tilstandsrapport kr. 7.275,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.508,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.570,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Andre Krogstad i Fyksen Takst den 23-10-2025.

Takstmannens og meglers kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell

TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
- Ja. Toalettet har gått tett to ganger grunnet uforsiktighet med at uønskede gjenstander har havnet i toalettet. Det er Rørlegger Tore Rånes som har vært der og ved hjelp av høytrykk fått åpnet opp toalettavløpet igjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Rørlegger Tore Rånes
Beskrivelse av arbeidet: Åpning av tett toalett ved bruk av høytrykksspyler

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 mangelsansvarkan 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 budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Vedlegg
- Selgers egenerklæring datert 08.10.2025
- Boligsalgsrapport datert 23.10.2025
- Energiattest
- Oversiktskart
- Byggetegninger fra kommunen
- Midlertidig brukstillatelse fra 20.12.1988
- Ferdigattest for Østre Rosten 27, 29 og 33, søknad om enkle tiltak for fasadeendring
- Reguleringskart m/ bestemmelser
- Vedtekter
- Husordensregler
- Regnskap
- Protokoll årsmøte sameiet 27.05.2025
- Protokoll årsmøte Tonstad beboertjeneste 18.06.2025
- Tinglyst seksjonering datert 01.10.1987

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















jordbær




























Velkommen

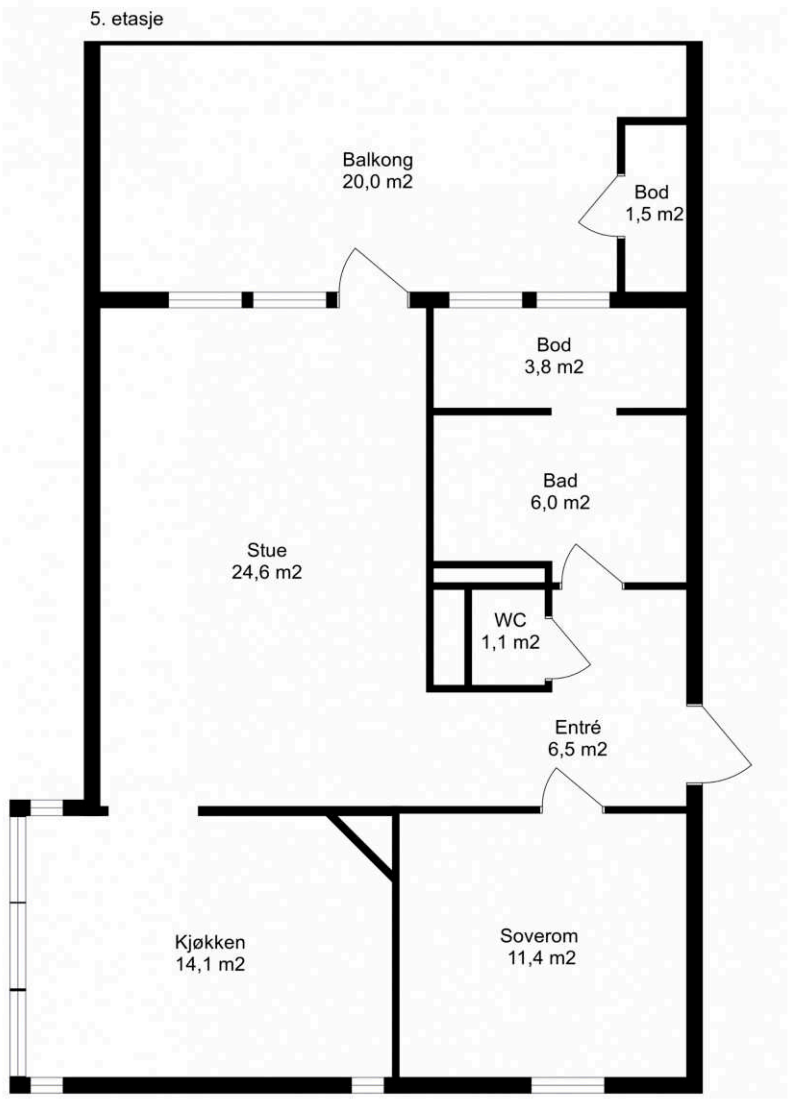

Willkommen




14
15
20



Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

ØSTRE ROSTEN 29C

Nabolaget Tiller - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

City Syd	Linje 1, 15, 16, 24, 53, 54, 71	3 min 0.3 km
Heimdal stasjon	Linje R70	5 min 2.8 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	14 min 11.1 km
Trondheim Værnes		32 min

SKOLER

Rosten skole (1-10 kl.)	414 elever, 31 klasser	6 min 0.5 km
Tonstad skole (1-10 kl.)	493 elever, 25 klasser	6 min 0.6 km
Hårstad skole (1-7 kl.)	338 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Sjetne skole (1-10 kl.)	477 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	174 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	5 min 0.4 km
Tiller videregående skole	580 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

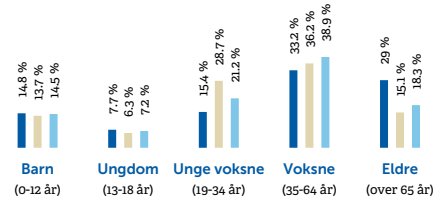
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tiller	1 037	457
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Romemyra barnehage (1-5 år)	48 barn	4 min 0.3 km
Tonstad barnehage (1-5 år)	59 barn	5 min 0.4 km
Brinken barnehage (1-5 år)	50 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Obs City Syd		4 min
Bunnpris Tonstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

GATEPARKERING

Lett 90/100

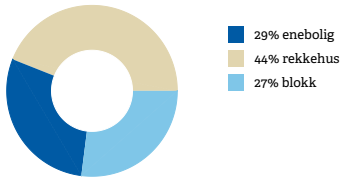
STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

SPORT

Rostenhallen - rehab	Aktivitetshall	4 min 0.4 km
Kristen v.g.skole - gymsal	Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Kaliber Gym		9 min
Impulse Treningssenter Trekanten		12 min

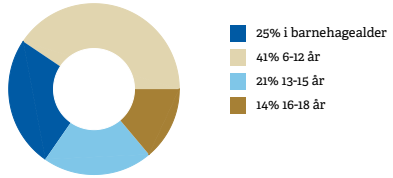
BOLIGMASSE



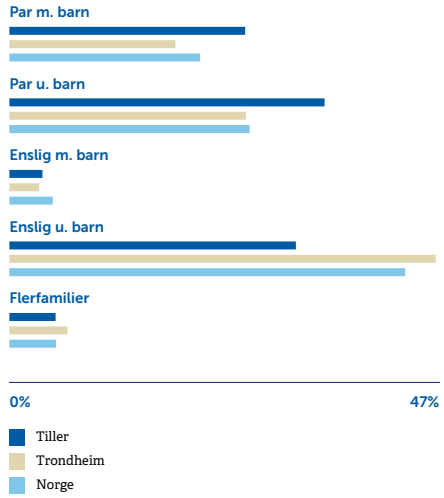
VARER/TJENESTER

StorM Senter	6 min
Vitusapotek Tiller	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

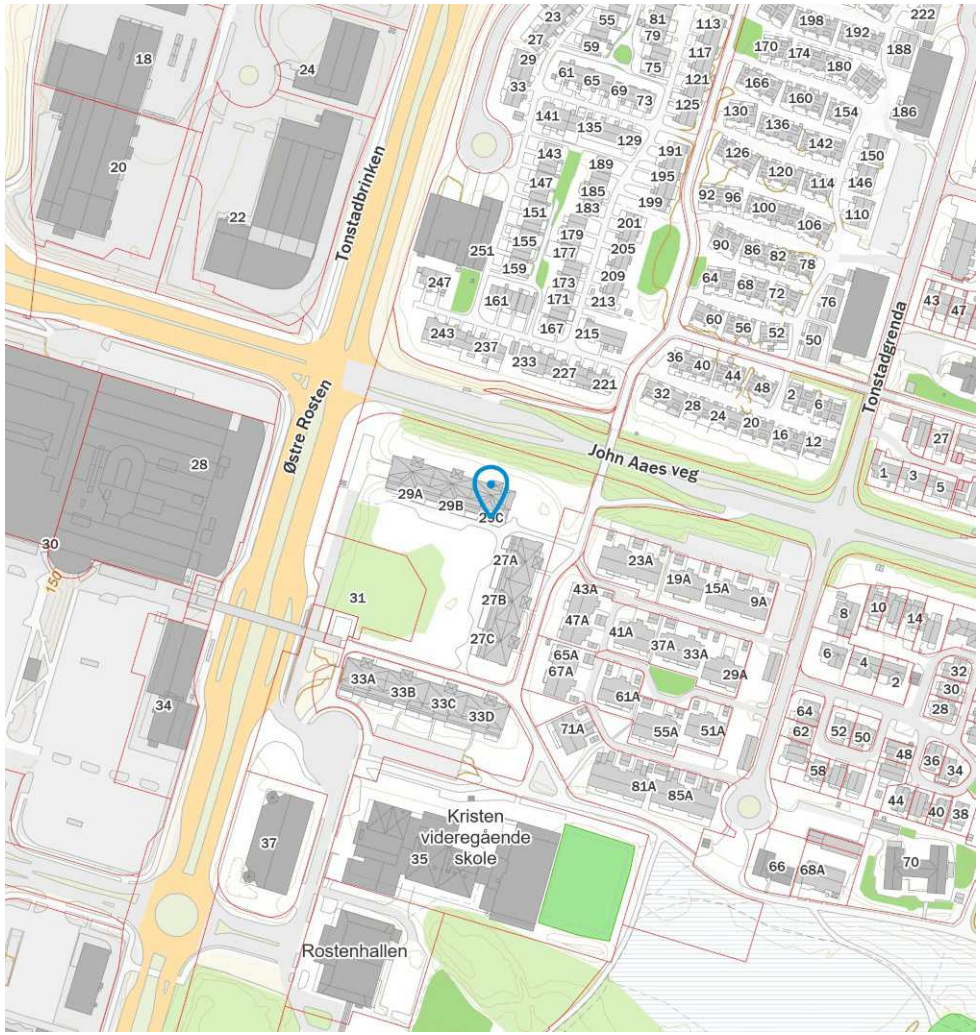


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Østre Rosten 29C , 7075 TILLER
TRONDHEIM kommune
gnr. 323, bnr. 761, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 23.10.2025 **Rapportdato:** 27.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14482-2284 **Referansenummer:** TC2518

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Fyksen Takst AS

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Medlem av NITO

Østre Rosten 29C , 7075 TILLER
Gnr 323 - Bnr 761
5001 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

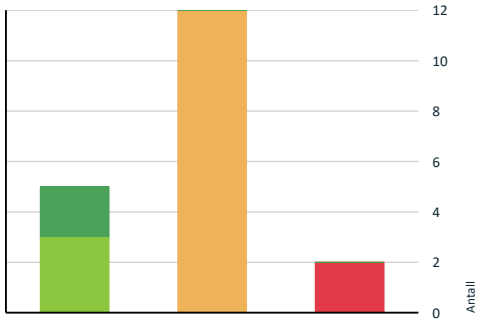
Lovlighet Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

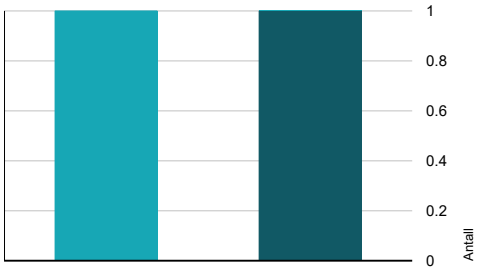
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Østre Rosten 29C , 7075 TILLER
Gnr 323 - Bnr 761
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1988

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

TG 2 Dører

Boligen har ytterdør og balkongdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør er værslitt og er noe treg i betjening.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Økt intervall for vedlikehold må påregnes pga oppnådd alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er fra byggeår og er oppført som en betongkonstruksjon. Gulvet er flislagt, avrenning skjer via en renne i fremkant med sluk i en ende. Rekkverket består av plater og metall. Underliggende tettesjikt er skjult og lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Videre er det noen sprukne flis og bom i flis ved renne i fremkant. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men dersom en tyngre gjenstand faller ned på flis med bom, vil flisen kunne sprekke pga manglende understøttelse (flislim).

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Videre bør flis med bom/sprekker utbedres/limes på nytt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Videre er den utvendige boden på balkongen i dårlig stand. Det er montert dør av innerdørskvalitet.
Eier opplyser at en lekkasje i bodtaket nylig er utbedret. Det måles høyt fuktinnhold i treverket i det ytre hjørnet av taket fremdeles. Løsningene/utførelsen med tekkingen og beslagene er ikke fagmessige mtp. tetthet.

Konsekvens/tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Tilstandsrapport

- For å lukke avviket tilhørende boden må dør byttes og ny løsning på taktekking og beslag etableres.



Teg til fukt i tak i hjørnet av boden



Høyt fuktinnhold i veggplate.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er av eldre dato/fra byggeår. Det er belegg på gulv, tapet på vegger og malt betong i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noen prikker i gulvvbelegget på kjøkkenet og ved balkongdør. Øvrige overflate har natuligvis noe aldringsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppussinbg og bytte av gulv anbefales.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviken ble målt flere steder, men det er størst omfang mellom stue og entré.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av eldre dato/fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Østre Rosten 29C , 7075 TILLER
Gnr 323 - Bnr 761
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er av eldre dato/fra byggeår, ingen dokumentasjon på rommets oppbygning foreligger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet og dets installasjoner har oppnådd forventet levetid. Vanntettheten er derfor også svært usikker mtp datidens byggeskikk. Det oppmerksom på at kunnskapen om bruk av smøremembran var begrenset på oppføringstidspunktet.
- Det er bom i noen gulvflis.
- Avrenning fra gulvet til sluket er avgrenset med tett sokkellist rundt dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





5. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er av ukjent alder, fronter ser ut til være byttet etter byggeår.
Innredning: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Kran og avløp for oppvaskmaskin.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette over stekesone, tilkoblet byggets mekaniske avtrekk. I tillegg er det en intern motor i avtrekkshetta.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekket fungerer ikke optimalt, avtrekkshetta er innstilit med omluft, videre bør ikke ventilator med egen motor kobles opp mot sentralstyrte avtrekkanlegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring bør gjøres i samråd med borettslaget/sameiet og i tråd med deres vedtekter/regelverk vedr dette.
Kjøkkenventilator med omluft kan fungere godt, forutsatt at filter skiftes og ventilatoren rengjøres iht produsentens anbefalinger.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er av eldre dato/fra byggeår.
Rommet ventileres med mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte under dørblad.
Rommet er innredet med gulvmontert WC, håndvask og speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i kjeller og i teknisk skap på badet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i radiatorer, rørfordelingen er plassert i teknisk skap på badet. Anlegget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Østre Rosten 29C , 7075 TILLER
Gnr 323 - Bnr 761
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår. Sikringsskapet er plassert i felles trapperom. Skapet har automatsikringer, skusikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999. (TG 2 iht. NS 3600).

    På bakgrunn av dette samt anleggets alder, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarslere og brannslange i fellesskap i gang/trapperom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

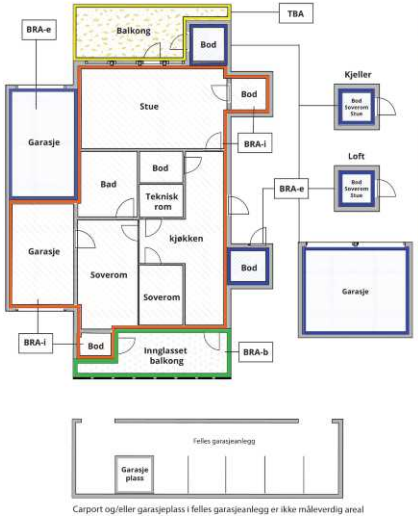
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. Etasje	71	2		73	20
Kjelleretasje		4		4	
SUM	**71**	**6**			**20**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, stue, kjøkken	Bod	
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	67	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2025	André Krogstad	Takstingeniør
	Bertil Halsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	323	761		36	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østre Rosten 29C

Hjemmelshaver
Kleven Therese Marie Halsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Fra Infoland	13.10.2025		Gjennomgått	141	Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	
2	16.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 08.10.2025 Halsen, Bertil

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bertil Halsen

Boligen

Østre Rosten 29C
7075 Tiller

5001-323/761/0/36

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Ja**

Toalettet har gått tett to ganger grunnet uforsiktighet med at uønskede gjenstander har havnet i toalettet. Det er Rørlegger Tore Rånes som har vært der og ved hjelp av høytrykk fått åpnet opp toalettavløpet igjen.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Rørlegger Tore Rånes

   Beskrivelse av arbeidet: Åpning av tett toalett ved bruk av høytrykksspyler

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

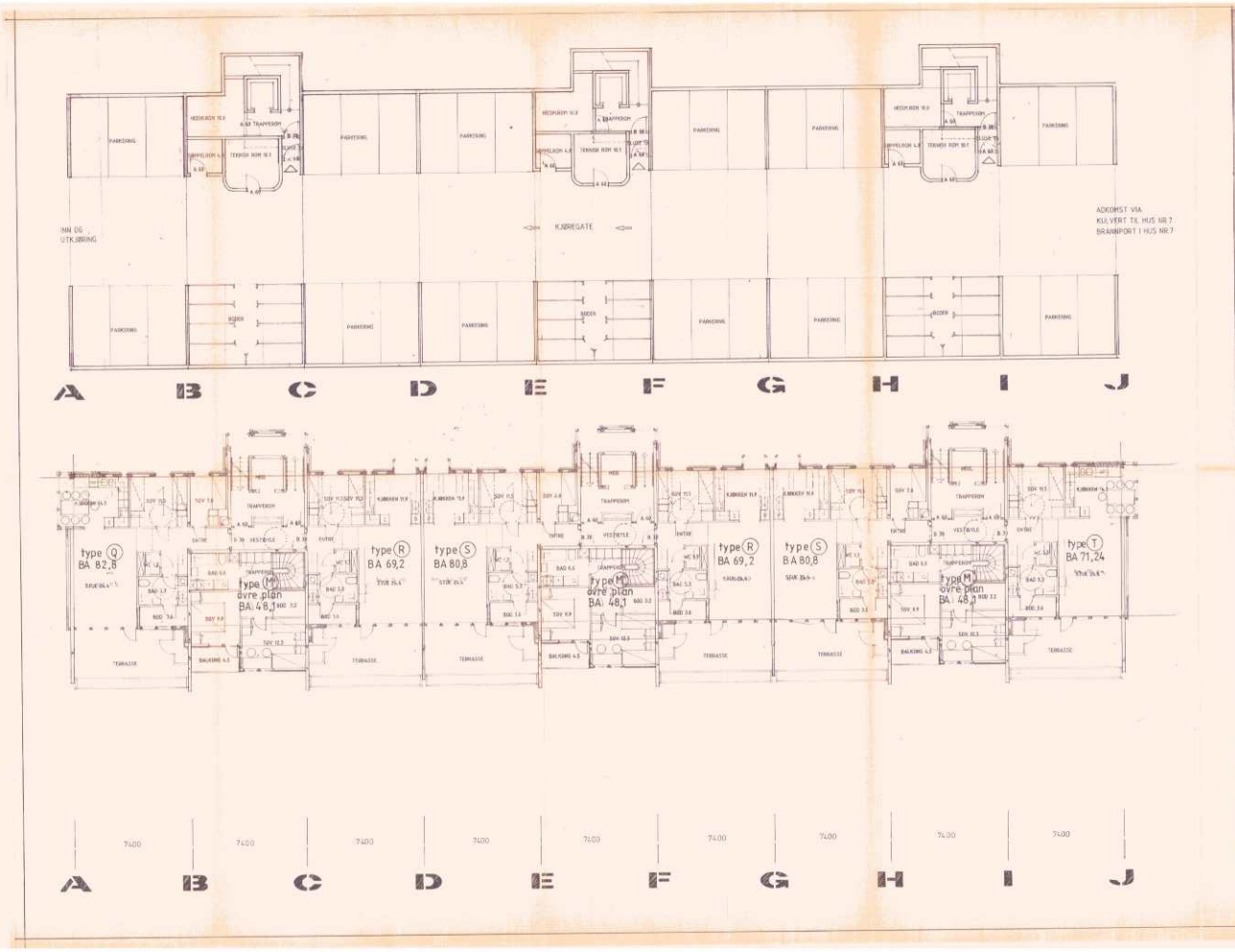
Bolig selges med boligselgerforsikring

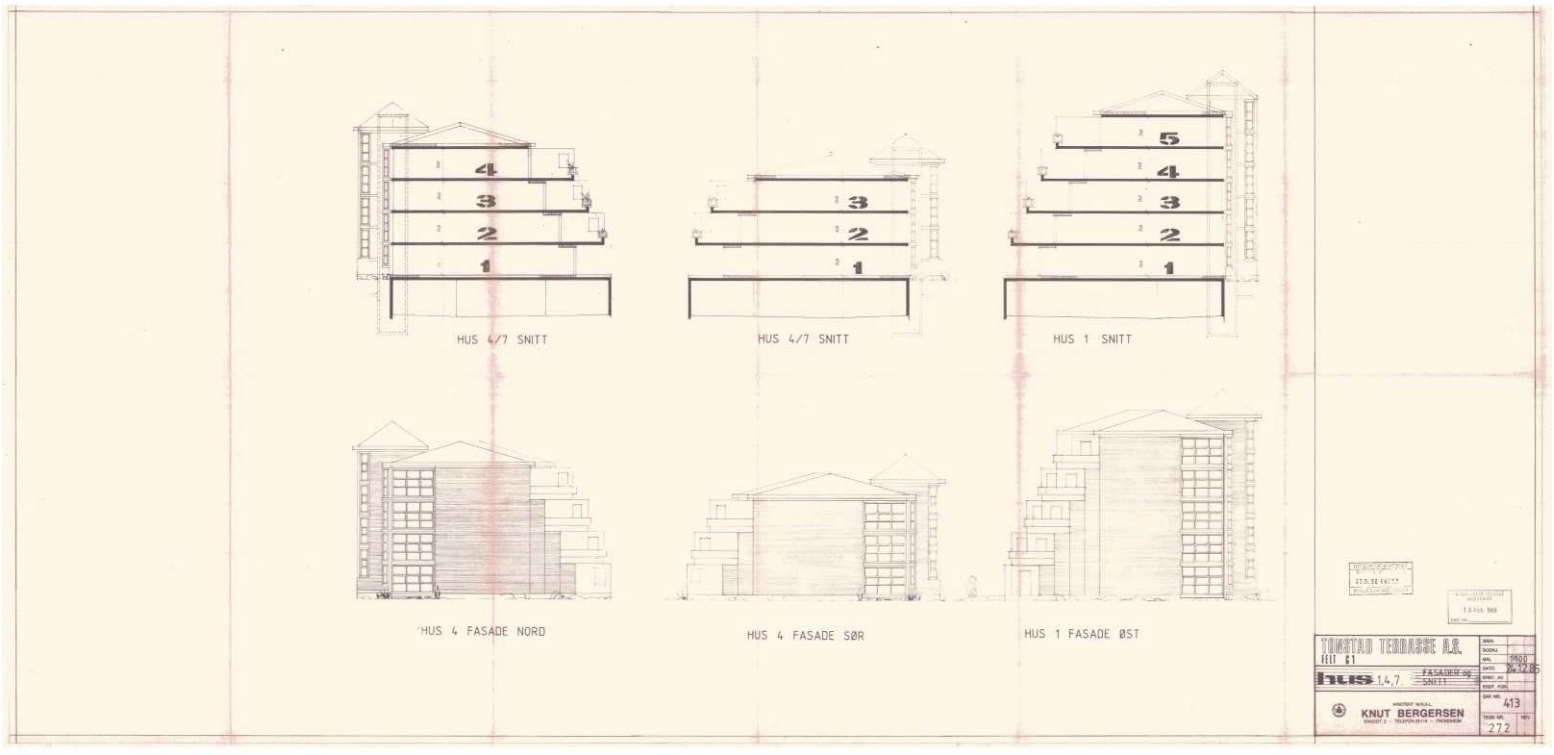
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.


kjelg
5 etg
INN OG UTKJØRING
KJØREGATE
ADKOMST VIA KULVERT TIL HUS NR 7 BRANNPORT I HUS NR 7
A B C D E F G H I J
type Q BA 82,8
type R BA 69,2
type S BA 80,8
type M øvre plan BA: 48,1
type T BA 71,24
7400
TØNSTAD TERRASSE A.S.
FELT C1
hus 1
kjeller 5 etg plan
ARKITEKT MNAL
KNUT BERGERSEN
TRONDHEIM
413
260


HUS 4/7 SNITT
HUS 4/7 SNITT
HUS 1 SNITT
HUS 4 FASADE NORD
HUS 4 FASADE SØR
HUS 1 FASADE ØST
TØNSTAD TERRASSE A.S.
FELT C1
hus 1,4,7
FASADER OG SNITT
ARKITEKT MNAL
KNUT BERGERSEN
TRONDHEIM
413
272



Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 761	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Østre Rosten 33A 7075 TILLER			
Annen info:				

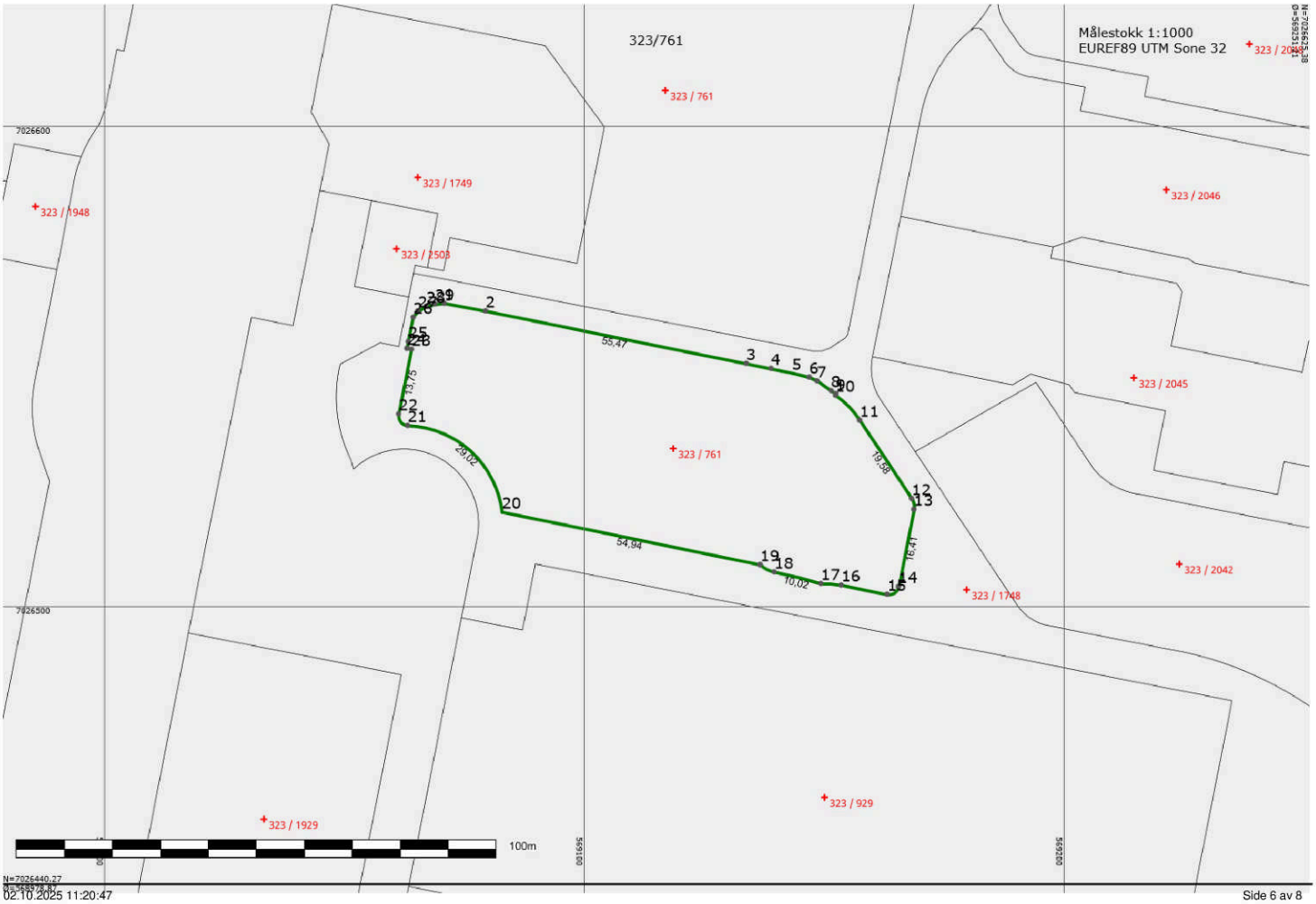
Målestokk 1:1000

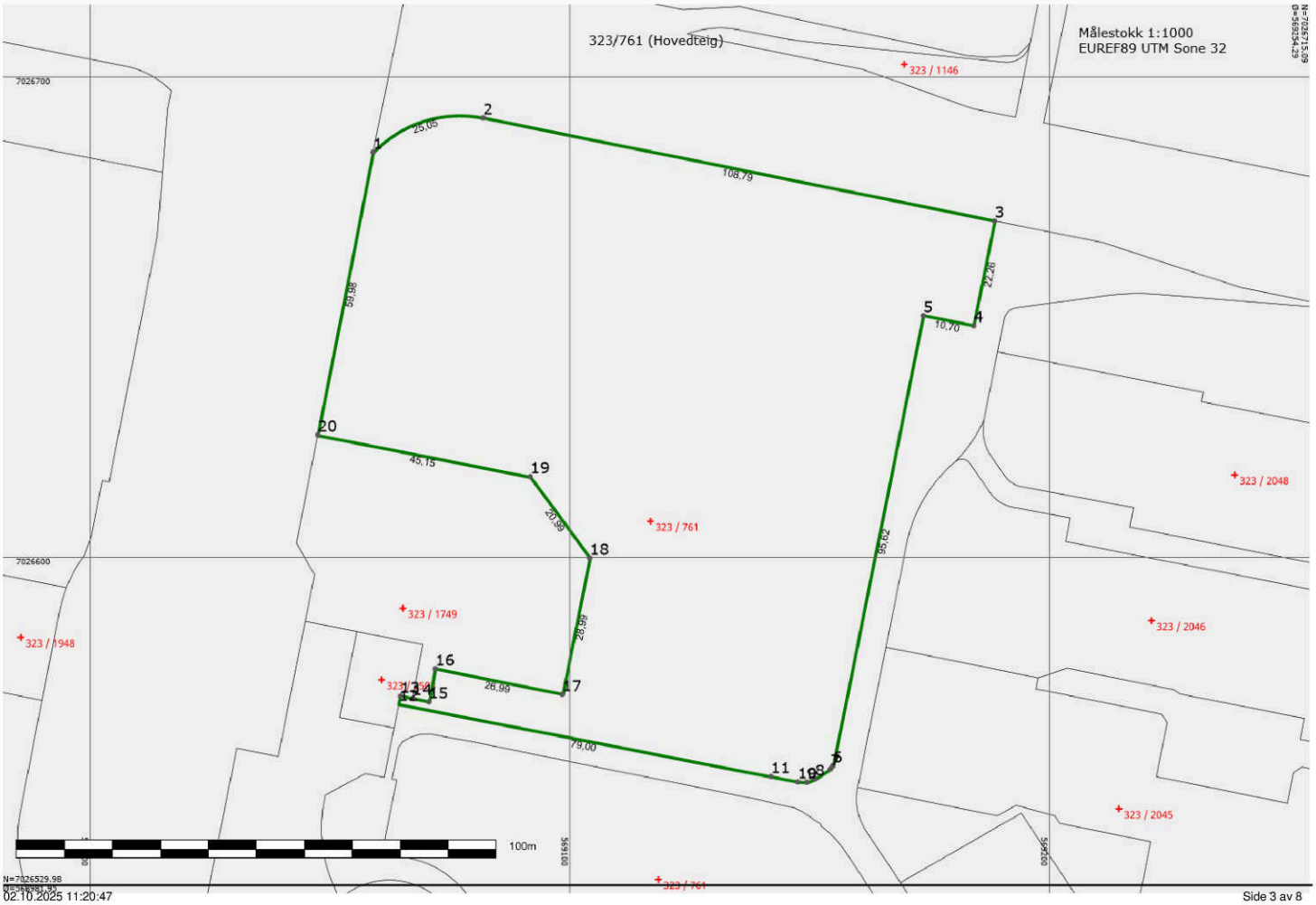


Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Skjerm
- Vegdekkekant på bru
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant på bru
- Kommunalveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Høydekurve
- Veg
- Trapp




323/761
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 761
323 / 1749
323 / 1948
323 / 2508
323 / 2046
323 / 2045
323 / 1748
323 / 2042
323 / 929
323 / 1929
7026600
7026500
55,47
13,75
29,02
54,94
10,02
16,41
19,58
100m
02.10.2025 11:20:47
Side 6 av 8


323/761 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
323 / 1146
323 / 761
323 / 1749
323 / 1948
323 / 2048
323 / 2046
323 / 2045
7026700
7026600
25,05
108,79
59,98
22,26
10,70
45,15
20,98
28,99
26,99
79,00
95,82
100m
02.10.2025 11:20:47
Side 3 av 8

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Elin Staveli og Sivert Grytdal
Østre Rosten 33 A
N-7075 TILLER

IKKE SØKNADSPLIKTIG TILTAK

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Odd Morten Hansen	10/47837 oppgis ved alle henvendelser		17.12.2010

Østre Rosten 33 A, skifte av balkongdør og vindu – ikke søknadspliktig tiltak

Byggested: **Østre Rosten 33 A**
Gnr./Bnr.: **323/761**
Tiltakshaver: **Elin Staveli og Sivert Grytdal**

Viser til brev mottatt byggesakskontoret 03.12.2010.

Plan- og bygningsloven (pbl08) § 20-3 beskriver en del tiltak som er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling dersom disse er i samsvar med plan.

På bakgrunn av det innsendte materialet er byggesakskontorets vurdering at tiltaket omfattes av pbl08 § 20-3. Det anses å være en fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres. Tiltaket krever dermed ikke søknad og tillatelse.

Bygget eies av et sameie. Det betyr at det må foreligge samtykke fra sameie for å foreta slike endringer. Dette er imidlertid privatrettslige forhold, og vedkommer ikke kommunen.

En enkelt endring som det her er snakk om vil ikke alene endre byggets karakter. Men flere endringer vil på sikt endre byggets karakter. Dersom dette skjer planløst ved at hver beboer finner sin egen løsning vil det også kunne endre byggets karakter til det vesentlig verre. Byggesakskontoret vil derfor anmode sameiet å utarbeide konkrete retningslinjer for hvilke fasadeendringer som kan gjøres.

Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som ellers følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

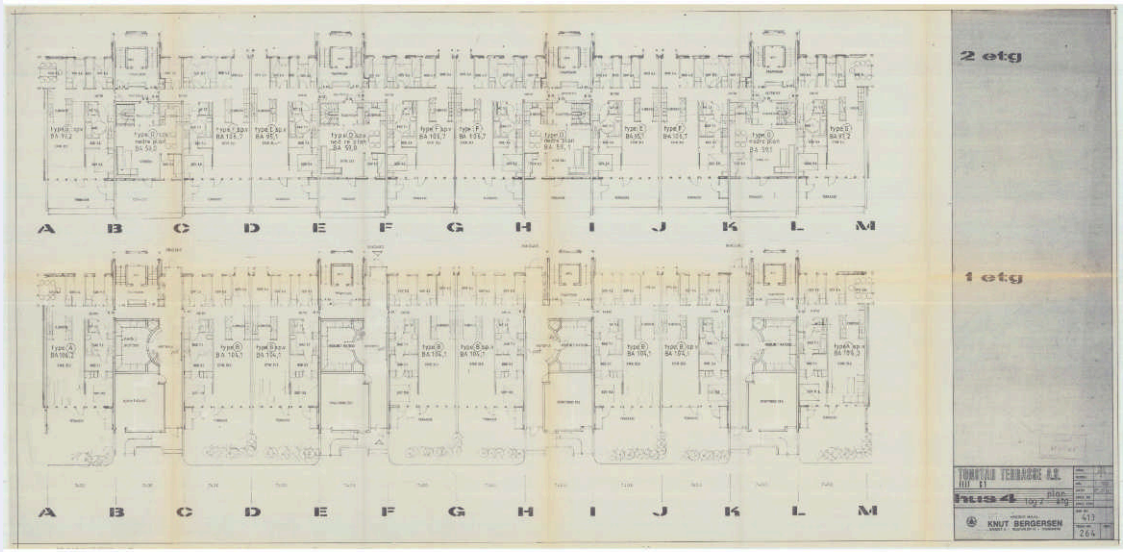
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

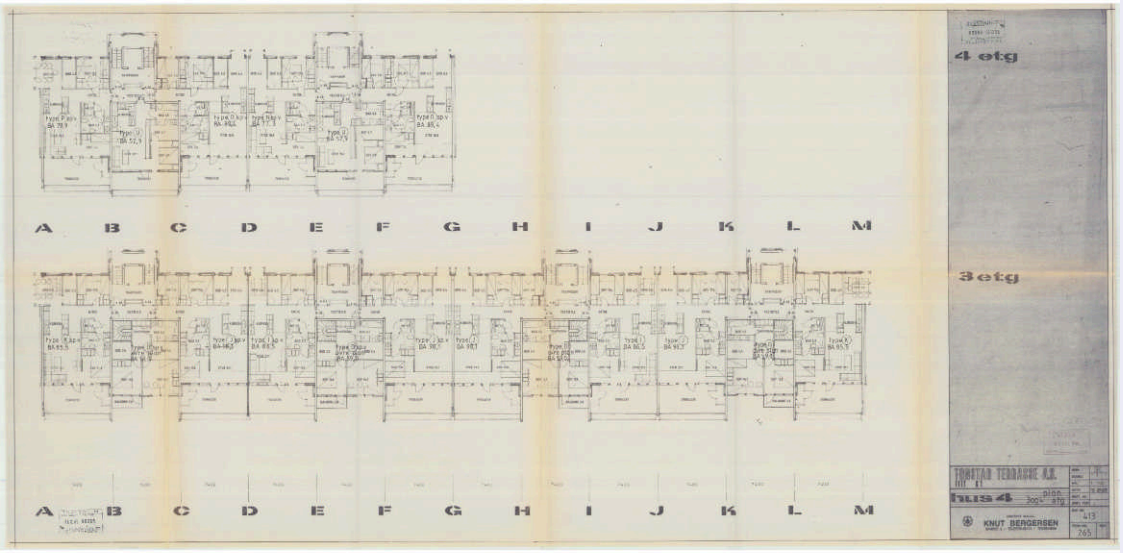
Odd Morten Hansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Byggesakskontoret, Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

215377/10





TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Profil-Fasade AS
Vestre Rosten 88B

N-7075 TILLER

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Mirjana Nikolic	05/18454/ oppgis ved alle henv.		06.03.2006

Østre Rosten 27, 29 og 33, søknad om enkle tiltak for fasadeendring

Byggested:	**Østre Rosten 27, 29 og 33**	Gnr.: **323**	Bnr.: **761**
Bygningsnummer:			
Ansvarlig søker:			
Tiltakshaver:	**Boligsameiet Tonstad Terrasse v/T. Johnsen**		
Tiltaksart:	**§93b. Fasadeendr., vesentlig endring / reparasjon av tiltak**		
Bygningstype:	**Terassehus**		

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 01.03.2006.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

På bakgrunn av dette finner byggesakskontoret å kunne gi ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 1259/05.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Mirjana Nikolic
saksbehandler

Kopi:
Boligsameiet Tonstad Terrasse v/T. Johnsen, Østre Rosten 29B, 7075 TILLER

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 7254721
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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

29707/06

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1, 7000 TRONDHEIM
TELEFON 58 90 00

SAK NR.: DB 594/86

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Tonstad Terrasse A/S
Nordregt. 6

7000 TROND HEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

GJENPART

BYGGESTED	Østre Rosten 33
BYGGHERRE	Tonstad Terrasse A/S
BYGGEARBEIDETS ART	Bygging av terrassert boligblokk

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet/byggesakskontoret .....
22.4.1986
og arbeidet er utført i samsvar med de godkjente tegninger.

Arbeidet er besiktiget .....

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.

☐ for nevnte:

☐ for følgende del av bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende eller byggherren, men attesten kan ikke gis før gjenstående arbeid er utført.

Arbeidet må være fullført innen .....

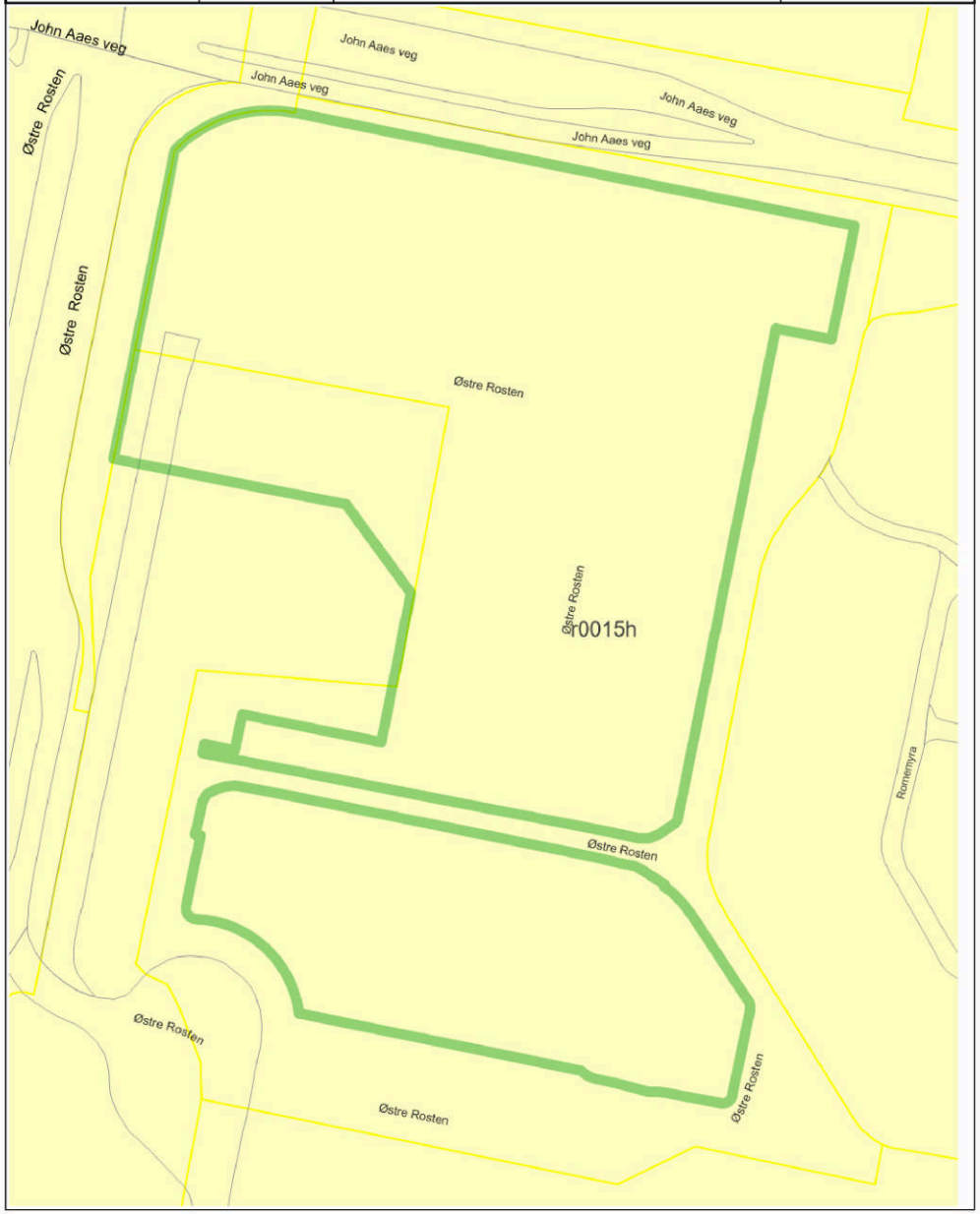
Byggesakskontoret 20/12-88

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 761	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Østre Rosten 33A 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING

R15b

Journalnummer:

Planen er datert , sist endret
Stadfestet 04.10.82

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR TONSTAD TERASSE FELT C1, NORDRE BOLIG-KVADRANT, HEIMDALSBYEN

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene.

FELLESBESTEMMELSER

§ 2.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygningen får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til materialbruk og farger.

§ 3.

a) Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafikksikker.

b) Innenfor frisiktsoner skal alle sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5m over planum for tilstøtende kjørebaner fjernes.

§ 4.

For de deler over planen hvor beskyttelse mot vegtrafikkstøy er påkrevet, skal nødvendig beskyttelse etableres i en form og utstrekning som bestemmes av bygningsrådet.

§ 5.

Interne gangveger skal simensjoneres for brannvesenets adkomst.

§ 6.

a) Felles antenneanlegg for radio og fjernsyn skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Gjerder skal fortrinnsvis unngås. Bygningsrådet kan tillate innhengning dersom spesielle grunner tilsier dette, og det tilligger bygningsrådet å godkjenne konstruksjon, høyde og farge på gjerde.

c) Tomteområdet utenfor byggelinjen skal gis parkmessig behandling og vedlikehold.

d) Området kan ikke bebygges før det foreligger beplantningsplan.

§ 7

Når særlige grunner tilsier det kan det gjøres unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven og Trondheim kommunes vedtekter.

§ 8

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE

§ 9

a) I området skal det føres opp boligbebyggelse. Bebyggelsen skal ha en høyde som angitt med antall etasjer på plankartet. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U = 0,65.

b) Innenfor den regulerte bygningsmasse kan bygningsrådet tillate innpasset lokaler for servicevirksomhet som fortrinnsvis har tilknytning til boligområdet. Bruken av slike lokaler skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

c) Det skal anvises 1 1/2 bilplass pr. leilighet over 60m² og 1 bilplass pr. leilighet under 60m² boligflate.

OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE OG ALMENNYTTIG FORMÅL

§ 10

a) I området skal oppføres bebyggelse for offentlig og almennyttig formål. Bebyggelsen kan ha en høyde opp til 4 etasjer. Utnyttelsesgrad skal ikke overskride U = 1,0.

FELLESAREAL

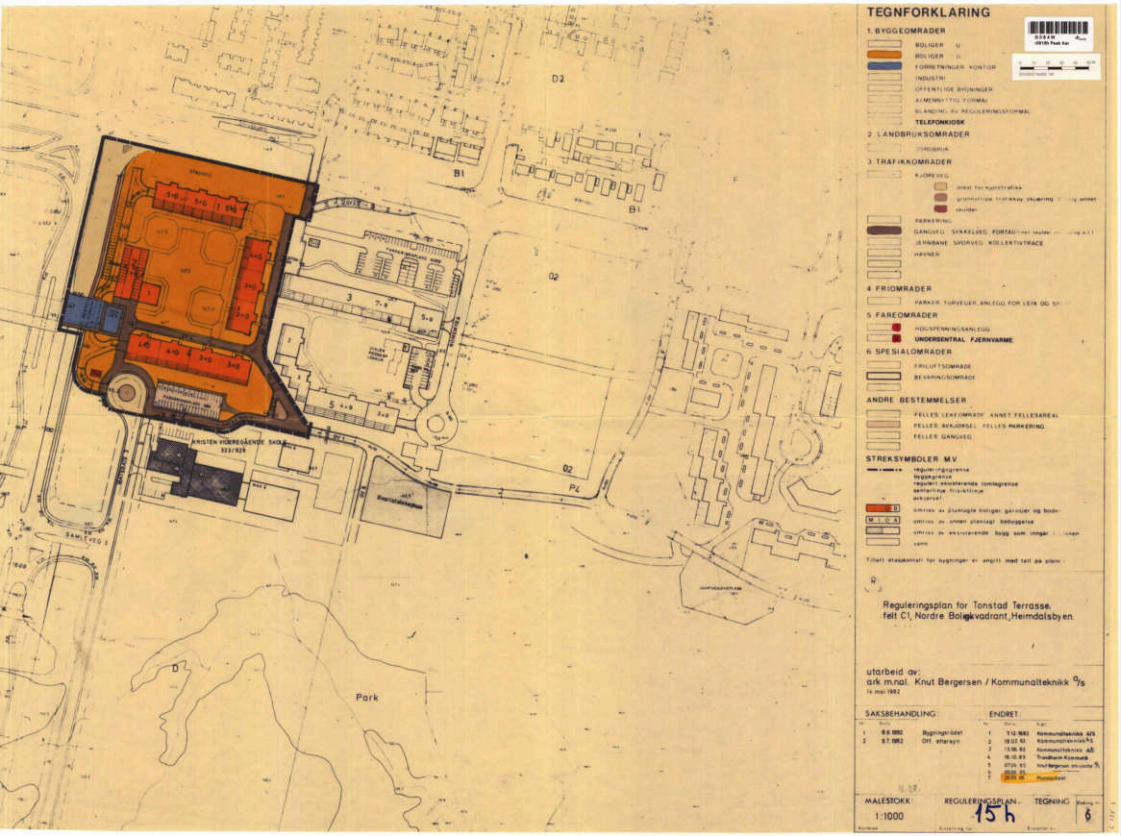
§ 11

a) Felles parkering nord for blokk B og sør for blokk B samt kvartalslekeplass er felles for alle leilighetsenheter innenfor boligområdet.

b) Felles parkering sør for blokk D er felles for boligområdet og KVT.

000

185366/95

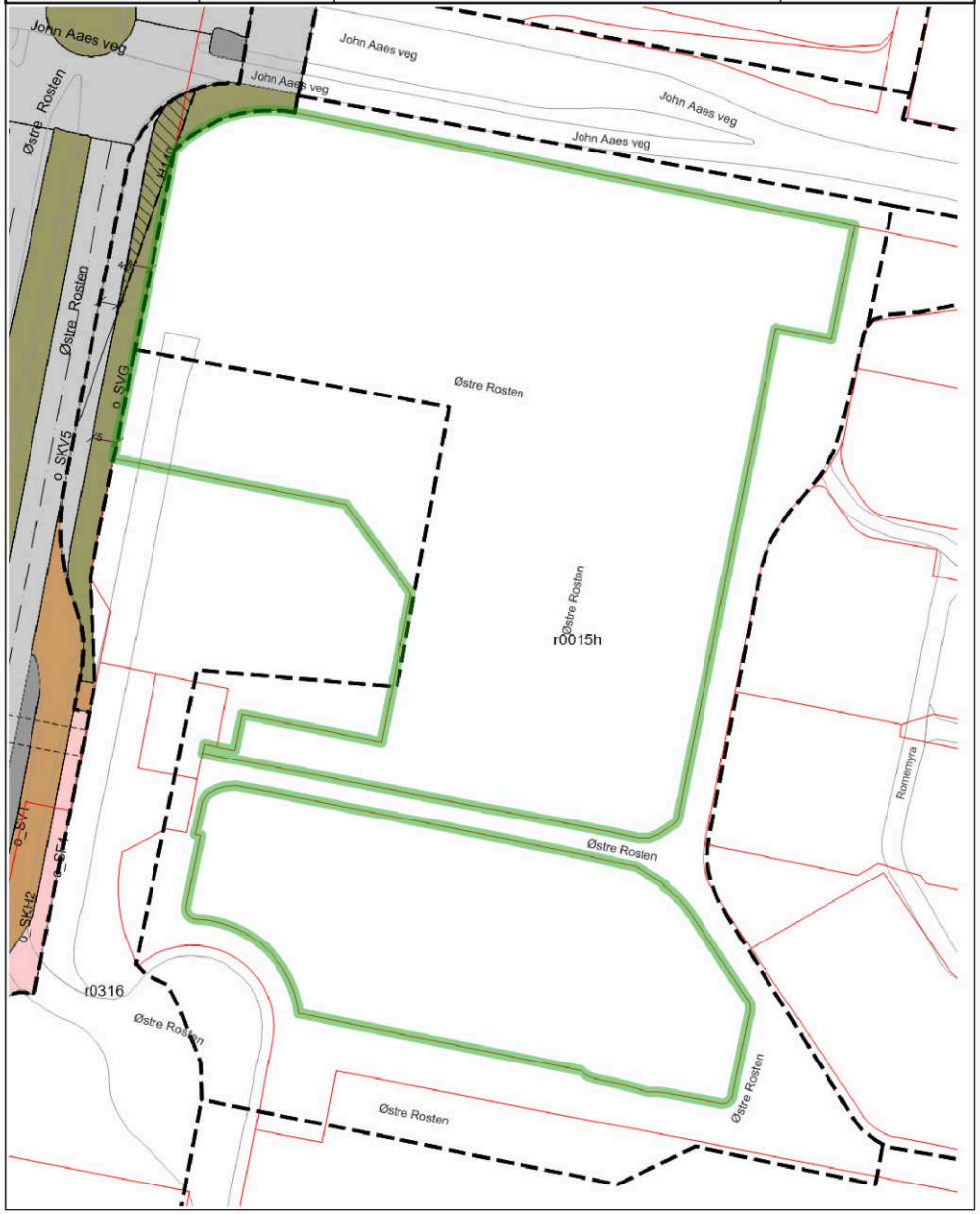


Reguleringsplaner

Trondheim

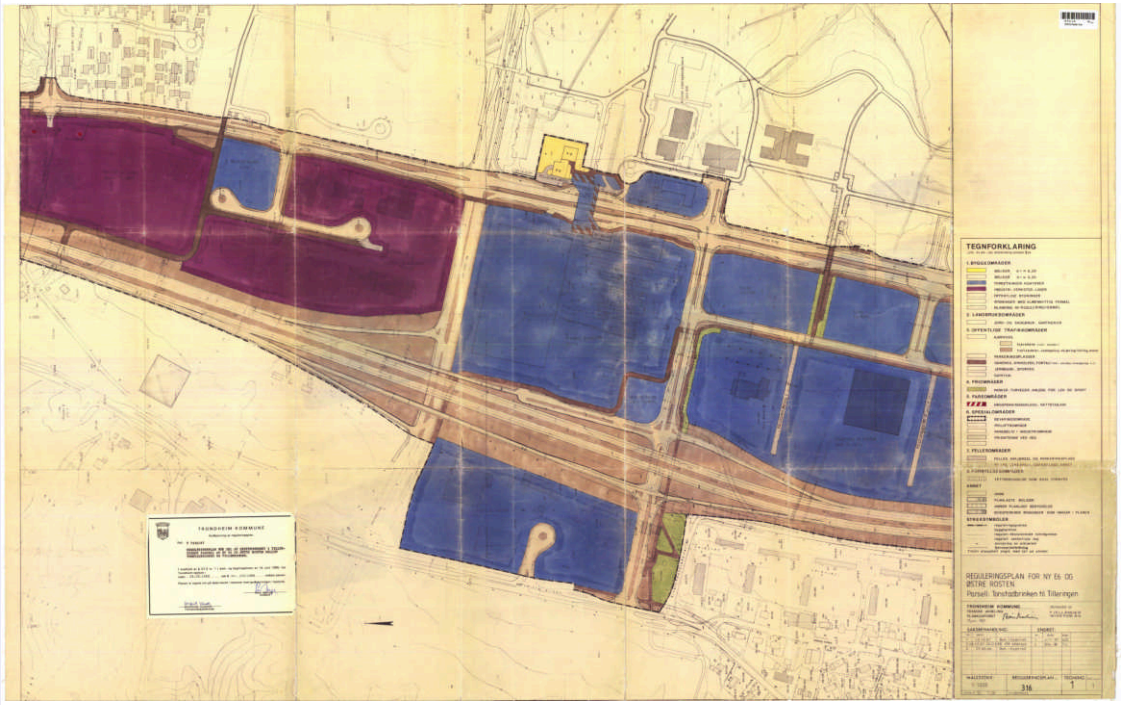
Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 761	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Østre Rosten 33A 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass





R 316, egengodkjent 08.09.88.

R316

TRONDHEIM KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SENTEROMRÅDET I TILLERBYEN, PARSELL AV NY E6 OG ØSTRE ROSTEN MELLOM TONSTADBRINKEN - TILLERRINGEN".

Datert 15.06.1987.

Dato for siste revisjon av planen:
29.04.88
Dato for bystyrets vedtak:

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres for følgende formål

BYGGEOMRÅDER	(§ 3)
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	(§ 4)
FRIOMRÅDER	(§ 5)
FAREOMRÅDE	(§ 6)
SPESIALOMRÅDER	(§ 7)
FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER	(§ 8)

§ 3

BYGGEOMRÅDER

§ 3.1

Bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene.

§ 3.2

Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge en godkjent situasjonsplan for byggeområdet. Planen skal angi plassering av bebyggelse, internt veganlegg, skråninger, murer og trapper samt angi utforming av grøntanlegg, parkeringsanlegg, varegårder og andre utomhusanlegg. Planen skal være høydesatt. Planen skal angi avkjørsel til offentlig veg. Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides modell av prosjektet.

§ 3.3

De områdene som ikke skal bebygges eller brukes til veganlegg skal gis parkmessig behandling.

§ 3.4

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god utforming. Utvendige reklameskilt, vimpler o.a. skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.5

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn vil medføre ulemper eller virke sjenerende for omkringliggende strøk.

§ 3.6

Gjerder bør fortrinnsvis unngås. Eventuelle gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.7

Det skal ikke utføres anleggsarbeid som kan være til skade for fjernvarmeledninger som er lagt gjennom byggeområdene.

Boligområder

§ 3.8

I området skal det føres opp boligbebyggelse. Bebyggelsen skal ha en høyde som angitt med antall etasjer på plankartet.

Forretningsområder/kontorer.

§ 3.9

Tillatt tomteutnyttelse for den enkelte tomt skal ikke overstige det som går fram av kartene.

§ 3.10

Maksimal gesimshøyde skal normalt ikke overstige 12 m over ferdig planert terreng, men bygningsrådet kan i hvert enkelt tilfelle godkjenne en bygningshøyde til maksimalt 10 etasjer.

§ 3.11

I punkthus vest for senterbrua kan boliger tillates i de 3 øverste etasjene.

§ 3.12

Utvendig lagring tillates ikke.

§ 3.13

Område B kan brukes til varehus med tilhørende anlegg og bensinstasjon.

§ 3.14

Større parkeringsanlegg skal seksjoneres og det skal legges til rette for interne gangveger i slike anlegg.

Etasjeparkering, evt. i samarbeid med tilliggende tomter, kan påbys.

Industriområder

§ 3.15

Tillatt tomteutnyttelse for den enkelte tomt skal ikke overstige det som går fram av kartene.

§ 3.16

Bebyggelsens høyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet innenfor en maksimal grense på 24 m gesimshøyde målt fra planert terreng.

§ 3.17

Områder innenfor byggegrense mot Østre Rosten kan ikke benyttes til lagring eller parkering. Lagringsplassen skal skjermes for innsyn.

Fjernvarmesentral

§ 3.18

Området skal brukes til Søppelforbrenningsanlegg og fjernvarmesentral for Trondheim E-verk.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 4.1

I trafikkområdene skal det anlegges kjøreveger, trafikkdelere, gang- og sykkelveger, gangbruer, fyllinger og skjæringer, støyvoller, snøopplagringsarealer, murer m.v. som vist på plankartet.

§ 4.2

E6 skal være avkjørselsfri.
Østre Rosten skal være avkjørselsfri med de unntak som går fram av § 8.4 og § 9.

Forøvrig skal eiendommene ha adkomst som vist på plankartet og i reguleringsbestemmelsene § 8. Nye avkjørsler kan tillates av vegmyndighetene.

§ 4.3

Eksisterende vegetasjon og opprinnelig naturlig tilvokste skråninger skal søkes bevart. Forøvrig skal terreng og anlegg beholdes med tanke på best mulig landskapstilpasning.

Beplantningsplanen for vegskjæringer og fyllinger, byggeplaner for støyvoller og støyskjermer, bruer og underganger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.4

Støyskjermingstiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Forøvrig skal nødvendig terrengbehandling, tilplantninger m.v. være ferdigstilt i medhold av godkjent beplantningsplan/byggeplan innen 3 uker etter veganleggets ferdigstillelse.

§ 4.5

Det kan ikke utføres anleggsarbeid i trafikkområdene som kan være til skade/ulempe for fjernvarmeledninger som er ført gjennom området under bakken.

§ 5

FRIOMRÅDER

Innenfor område markert på planen som FRIOMRÅDER skal det anlegges et beplantningsfelt (grøntdrag) mellom Østre Rosten og ny E6.

Forøvrig skal nødvendig terrengbehandling, tilplantninger m.v. være ferdigstilt i medhold av godkjent beplantningsplan innen 3 år etter at tilliggende gang- og sykkelveg er ferdigstilt.

§ 6

Områder regulert til HØGSPENNINGSANLEGG, (N) skal anvendes til transformatorstasjoner.

§ 7

SPESIALOMRÅDER

Innenfor område markert på planen som FRISIKTSONE skal alle sikthindrende gjenstander fjernes som er høyere enn 0.5 m over plassens tilstøtende kjørebaner.

§ 8

FELLESOMRÅDER

§ 8.1

Regulert FELLESAVKJØRSEL I skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/945 og 323/1223.

§ 8.2

Regulert FELLESAVKJØRSEL II skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/1223 og 323/22.

§ 8.3

Regulert FELLESAVKJØRSEL III skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 316/479, 316/500 og 323/673.

§ 8.4

Regulert FELLESAVKJØRSEL IV skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/1154, 323/1266, 323/671, 323/1264 og 323/1265.

§ 8.5

Regulert FELLESAVKJØRSEL V skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 327/22 og 323/1380.

§ 8.6

Regulert FELLESAVKJØRSEL VI skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/1116, 323/1226, 322/1394, 323/1383, 323/1098, 323/1050, 323/1381, 323/1382, 323/1383 og 323/1395.

§ 8.7

Regulert FELLESAVKJØRSEL VII skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/1385, 323/1735, 323/1734, 323/22, 323/1388 og 323/1389.

§ 8.8

Regulert FELLESAVKJØRSEL VIII skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr./bnr. 323/1059 og framtidige parseller utskilt fra denne.

§ 8.9

Regulert FELLESAVKJØRSEL IX skal være felles adkomstveg for eiendommene gnr/bnr. 323/761 og 323/1749.

§ 9

TIDSBESTEMT REGULERING

Innenfor området TR1 skal det som en etappeløsning være anledning til å anlegge utkjørsel fra City Syd gnr./bnr. 323/1155 og 323/1156.

Etter at utkjørselstillatelsen oppheves skal arealet tilbakeføres til offentlig trafikkareal i henhold til § 4.

§ 10

FELLESBESTEMMELSER

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

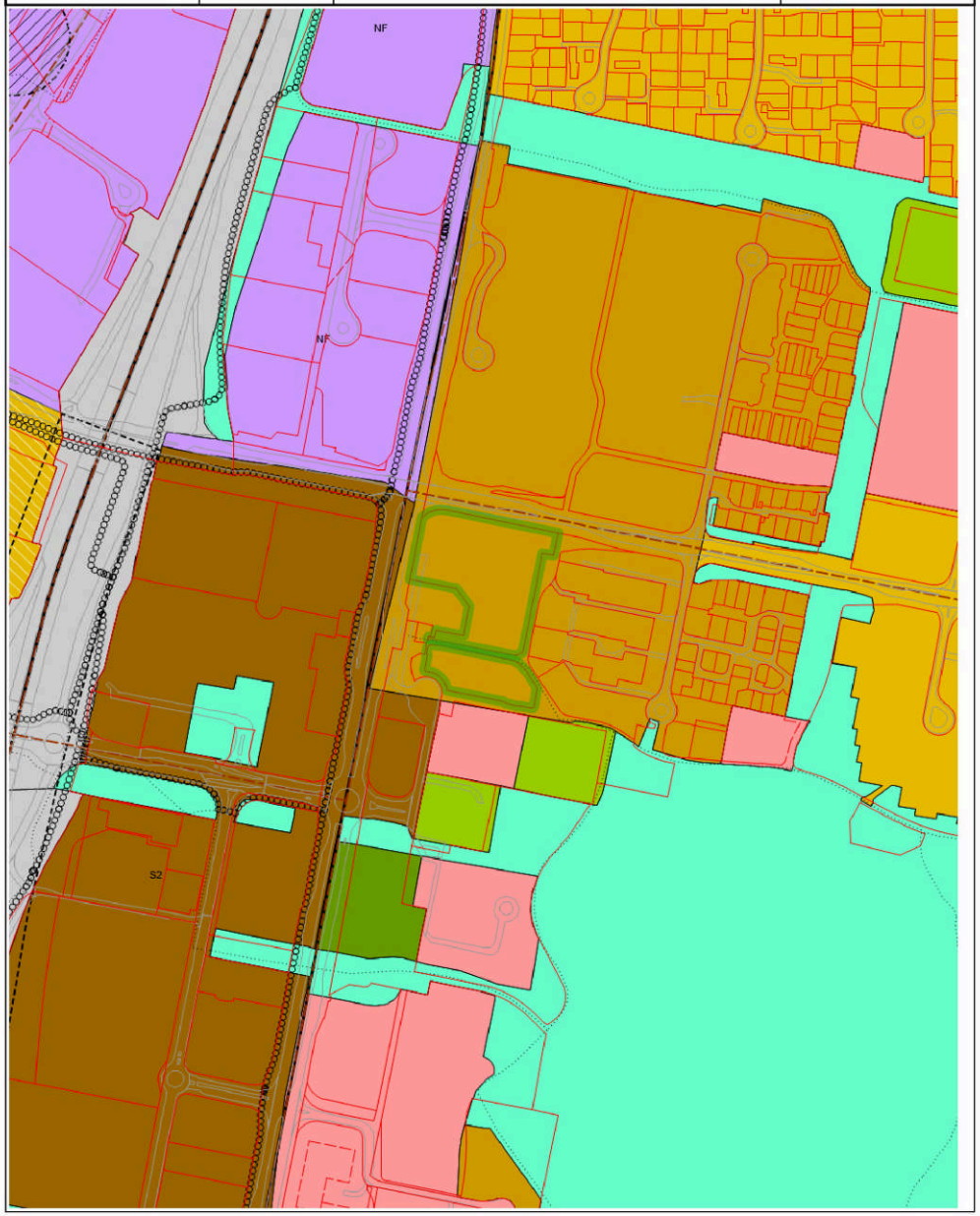
Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige endringer fra planen og planens bestemmelser.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 323	Bnr: 761	Fnr: 0	Snr: 40
Adresse:	Østre Rosten 33A 7075 TILLER			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Veg
- Turveg / turdrag
- Fjernveg bru
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Kollektivtrase
- Hovedveg
- Byggesone 2
- Næringsbebyggelse
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tonstad Beboertjenester AS

Onsdag 18.06.2025 kl. 18:00 - Rostengrenda Grendahus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Aasmund Bergheim foreslått som møteleder.

Vedtak:
Valgt ble: Aasmund Bergheim

1.2 Valg av sekretær

John Sund foreslått som sekretær.

Vedtak:
Valgt ble: John Sund.

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

Kjell Magnar Dølmo foreslått til å undertegne protokollen.

Vedtak:
Valgt ble: Kjell Magnar Dølmo.

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall aksjeeiere med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Ingen bemerkninger til innkallingen.

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Regnskapet ble gjennomgått uten bemerkninger.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat
Underskudd på 142 401 kroner overføres fra annen egenkapital.

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning
Møteleder gikk gjennom revisjonsberetningen fra BDO.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 158 000 kr.

4. Utnevnelse av nytt styre/valg

4.1 Utnevnelse av 9 styremedlemmer for 1 år
På valg:

Tonstad Borettslag: Kjell Magnar Dølmo
Porsmyra Grendelag: Robert Kvæven
Skjetnan Grendelag: Thomas Vagle
Starrmyra Borettslag: Tone-Marie Eidem
Romemyra Velforening: Frode Helgheim
Rostengrenda Borettslag: Jørgen Engan Stamnes
Klostertunet Velforening: Snorre Glørstad
Sameiet Tonstad Terrasse: Geir Magne Sjårud
Skjetnebrinken Borettslag: John Sund

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Tonstad Borettslag: Kjell Magnar Dølmo
Porsmyra Grendelag: Mona Hopen
Skjetnan Grendelag: Thomas Vagle
Starrmyra Borettslag: Tone-Marie Eidem
Romemyra Velforening: Frode Helgheim
Rostengrenda Borettslag: Jørgen Engan Stamnes
Klostertunet Velforening: Snorre Glørstad
Sameiet Tonstad Terrasse: Ove Birger Grubba
Skjetnebrinken Borettslag: John Sund

4.2 Utnevnelse av 9 varamedlemmer for 1 år
På valg:

Tonstad Borettslag: Elisabeth Marie Sylte
Porsmyra Grendelag: Sven Magnus Carlsen
Skjetnan Grendelag: Elin J. Hitchman
Starrmyra Borettslag: Erlend Nordsbotten

Romemyra Velforening: Roar Følling
Rostengrenda Borettslag: Espen Agøy Hegge
Klostertunet Velforening: Anniken Myhre
Sameiet Tonstad Terrasse: Ove Birger Grubba
Skjetnebrinken Borettslag: Torunn Tømmervoll

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Tonstad Borettslag: Elisabeth Marie Sylte
Porsmyra Grendelag: Sven Magnus Carlsen
Skjetnan Grendelag: Per Erling Espnes
Starrmyra Borettslag: Tore Hermansen
Romemyra Velforening: Roar Følling
Rostengrenda Borettslag: Espen Agøy Hegge
Klostertunet Velforening: Anniken Myhre
Sameiet Tonstad Terrasse: Jan Erik Green
Skjetnebrinken Borettslag: Torunn Tømmervoll

4.3 Valg av leder for 1 år, ved særskilt valg
Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene, eller en ekstern leder.

På valg: Aasmund Bergheim

Vedtak:
Valgt som leder for 1 år ble: Aasmund Bergheim.

Protokoll for Tonstad Beboertjenester AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aasmund Bergheim (sign.)	19.06.2025
Sekretær	John Sund (sign.)	19.06.2025
Protokollvitne	Kjell Magnar Dølmo (sign.)	19.06.2025

VEDTEKTER
FOR
AS TONSTAD BEBOERTJENESTER

stiftet på konstituerende generalforsamling 17.01.1983 med endringer sist vedtatt i ordinær generalforsamling 12.06.2003, og i ekstraordinær generalforsamling 27.10.2003 og i ordinær generalforsamling den 21. juni 2011, 19. Juni 2012, 14.06.2017, 05.06.2018 og i ekstraordinær generalforsamling 08.09.2020.

§ 1 FIRMA

Selskapets navn er AS TONSTAD BEBOERTJENESTER og dets forretningskontor skal være i Trondheim.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er å etablere og drive vaktmestertjeneste og annen service for beboerne i Tillerbyen. Selskapet kan også påta seg oppdrag for andre og kan selv eller som medeier oppføre og forvalte bygg og fast eiendom.

§ 3 AKSJEKAPITAL OG AKSJER

Aksjekapitalen er kr 391.500,- fordelt på 10 A-aksjer à kr 100,- og 3.905 B-aksjer à kr 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

Selskapets B-aksjer skal ikke ha stemmerett på selskapets generalforsamling, men full utbytterett og andre rettigheter for øvrig. Selskapets A-aksjer skal ha alle rettigheter i selskapet.

Selskapet skal eies av beboerne i bydelen og kan selv eie kun 10 % av aksjene.

Aksjenes omsettelighet er begrenset, idet de kun kan eies av beboerorganisasjoner i Tillerbyen og kan ikke selges eller pantsettes uten styrets samtykke.
Ved omsetning av aksjer har selskapet fortrinnsrett til erverv i form av egne aksjer forutsatt at aksjelovens krav til erverv av egne aksjer i kapittel 9 er tilfredsstilt. Dersom selskapet ikke benytter seg av sin fortrinnsrett, har de øvrige aksjonærene forkjøpsrett framfor andre aksjonærer. Ved omsetning av aksjer skal selskapets styre varsles og aksjelovens kapittel 4 gjelder så langt den passer.

Ved omsetning av aksjer skal verdien fastsettes til forholdsmessig andel av bokført egenkapital på omsetningstidspunktet. Ved erverv av egne aksjer kan dette fravikes ved beslutning i styret etter tildeling av fullmakt fra generalforsamlingen iht aksjelovens kapittel 9.

§ 4 STYRET

Styret skal bestå av en representant for hver aksjonær, valgt for 1 år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg, enten blant representantene for aksjonærene eller en ekstern styreleder. Det velges et tilsvarende antall varamedlemmer for 1 år.

Aksjonærene kan nominere kandidater til verv som styre- og varamedlemmer.

Styret er beslutningsdyktig når minst 5 styremedlemmer er tilstede. I tillegg deltar daglig leder på styremøtene. Selskapet tegnes av 2 styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 5 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller til generalforsamling med minst 1 ukes varsel.

Styrets forslag til årsoppgjør, samt revisors beretning skal følge som vedlegg til innkallingen.

Generalforsamlingen ledes av styreleder.

Hver av aksjonærene kan velge inntil to representanter til generalforsamlingen.
Generalforsamlingen behandler:

1. Fastsetting av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd.
2. Valg av styre, jfr. § 4.
3. Fastsette styrets godtgjørelse.
4. Velge revisor og fastsette revisors godtgjørelse.
5. Eventuelt andre saker nevnt i innkallingen.

Forslag som en aksjonær ønsker forelagt den ordinære generalforsamlingen, må være innlevert skriftlig til styret innen 4 uker før generalforsamlingen.

§ 6 ENDRING AV VEDTEKTENE

Disse vedtektene kan endres etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 7 OPPLØSNING

Selskapet kan oppløses etter vedtak av generalforsamlingen med tilslutning fra minst to tredjedeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

§ 8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Med min. 8 og max. 20 dagers varsel innkaller styret til ekstraordinær generalforsamling, når det finner det nødvendig eller revisor eller aksjonær som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Tilskudd Sameiere		4 714 952	4 288 092	4 714 740	4 949 915
Andre driftsinntekter	1	540 079	319 991	120 000	158 797
Sum driftsinntekter		**5 255 031**	**4 608 083**	**4 834 740**	**5 108 712**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-3 427 417	-3 390 839	-3 143 743	-3 572 932
Styrehonorar		-150 500	-130 000	-130 000	-158 000
Avskrivninger		-643 561	-547 684	-545 153	-615 008
Forretningsførerhonorar		-76 190	-73 542	-76 190	-78 700
Honorar administrative tjenester		-2 588	0	0	0
Eksterne honorar	3	-68 801	-44 580	-46 808	-52 300
Drifts- og serviceavtaler		0	0	-8 400	0
Renholdstjenester		-10 542	-6 572	0	-8 100
Løpende vedlikehold	4	-122 063	-107 130	-130 000	-130 000
Forsikring		-108 336	-126 547	-137 936	-137 936
Kommunale tjenester og renovasjon		-19 725	-12 073	-6 000	-20 000
Eiendomsavgifter		-11 400	-11 164	-15 350	-11 970
Energi, felles		-53 061	-59 092	-91 936	-61 500
Andre driftsutgifter	5	-687 016	-604 388	-694 836	-567 500
Sum driftskostnader		**-5 381 200**	**-5 113 612**	**-5 026 352**	**-5 413 946**
DRIFTSRESULTAT		**-126 169**	**-505 529**	**-191 612**	**-305 234**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		83 590	92 134	80 000	70 000
Finanskostnader		-139 987	-138 914	-138 027	-118 425
Netto finansposter		**-56 397**	**-46 780**	**-58 027**	**-48 425**
Resultat før skattekostnad		**-182 566**	**-552 308**	**-249 639**	**-353 659**
Skattekostnad	6	40 165	121 673	-40 000	-40 000
Ordinært resultat etter skatt		-142 401	-430 635	-289 639	-393 659
ÅRSRESULTAT	**11**	**-142 401**	**-430 635**	**-289 639**	**-393 659**
Disponering av totalresultat:		-142 401	-430 635	-289 639	-393 659
Overført fra annen egenkapital		-142 401	0	0	0

PROTOKOLL

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Tonstad Terrasse

Tid: Tirsdag 27.05.2025 - kl.18:00
Sted: KVT

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder VALGT BLE: OVE GRUBBA

1.2 Valg av sekretær VALGT BLE: JØRGEN PETTERSEN

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder VALGT BLE: ASBJØRG HÅRBERG

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter 54 og 3 fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen GODKJENT

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap GODKJENT (m/rettelse som var utlevert)

2.2 Disponering av resultat GODKJENT

2.3 Revisjonsberetning GODKJENT

3. Styrets årsmelding for 2024 GODKJENT

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025 GODKJENT KR. 150.000,- som budsjettert

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Rengjøring

Sak fra Ragnar Storset.

I 2023 ingikk styret en ny avtale med et nytt rengjøringsbyrå.
I denne avtalen er tydligvis årlig innvendig vindusvask i trappeoppgangene ikke medtatt. I hvertfall ikke utført.

Forslag til vedtak: Styret innfører igjen en årlig innvendig vindusvask i trappeoppgangene. GODKJENT TATT TIL ORIENTERING AV STYRET

5.2 Vaktmestertjenester

Sak fra Ragnar Storset og Steinar Kristoffersen. NEDSTEMT STYRET SER PÅ ANDRE MULIGHETER

Se vedlegg for saksbeskrivelse.

5.3 Nye vedtekter

Sameiets vedtekter hadde behov for litt modernisering. Vi har fått bistand fra vår forretningsfører, TOBB, med å utforme nye vedtekter.

Det er ikke gjort noen større endringer, men vedtektene er oppgardert iht ny lovgivning og nytt malverk.

Forslag til nye vedtekter følger vedlagt. UTSATT TIL NESTE ÅRSMØTE
Dagens vedtekter er også vedlagt. EVENTUELT EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstiling = forslag til vedtak.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Ove Grubba VALGT: OVE GRUBBA

Forslag til vedtak: Ove Grubba

6.2 Varamedlem for 2 år

På valg: Brit Slåli

Forslag til vedtak: Hong-My Nguyen VALGT: HONG-MY NGUYEN

6.3 Valgkomite for 2 år

Det skal velges et medlem til valgkomiteen.

Forslag til vedtak: Anita Bjørnbeth VALGT: ANITA BJØRNBETH

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

Tiller, 14.05.2025
Sameiet Tonstad Terrasse
styret

SEKRETÆR: Jørgen Pettersen

PROTOKOLLVITNE: Asbjørg Haarberg

Ove Grubba 3/6-25
Styremedlem STT.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tonstad Terrasse tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00
Sted: KVT.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: G.M. Sjånd

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: K. Petersen

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

Vedtak:
Valgt ble: A. Haarberg

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 52

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 52

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt. V

2. Årsoppgjør for 2023

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent. V

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. V

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. V

3. Styrets årsmelding for 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering. V

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2023-2024

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 141 000,-

5. Valg

5.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Ove Grubba

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Ove Grubba

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:
Knut Johan Petersen

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: J.E. Green

5.3 Varamedlem for 2 år

På valg:
Bente Tiller

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 2 år ble: Jørgen Pettersen

5.4 Valgkomite for 2 år

På valg:
Camilla Holden
Peter Oddvar Strand

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 2 år ble: Camilla Holden
P.O. Strand

Møteleder

Valgt seksjonseier

VEDTEKTER

for

SAMEIET TONSTAD TERRASSE

(org.nr. 975 565 998)

Vedtektene først vedtatt i forbindelse med etablering av sameiet 1. oktober 1987, sist endret av årsmøtet 16. juni 2020.

1. **Navn og eierforhold.**
   Sameiets navn er Sameiet Tonstad Terrasse. Sameiet består av 94 boligseksjoner på eiendommen gnr. 323, bnr. 761 i Trondheim kommune.

   Eierforholdet er fastsatt i sameiebrøken som fremgår av oppdelingsbegjæringen og den enkelte seksjons grunnboksblad.

2. **Fysisk råderett.**
   Den enkelte sameiers bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

   Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

   Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også yttervegg på den enkelte sameiers terrasse. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold i eierseksjonsloven §§ 32 – 35.

   Utvendig behandling av bruksenhetene og tiltak på yttervegger, oppsetting av markiser, altankasser, parabolantenner o.l. skal forhåndsgodkjennes av styret.

3. **Rettslig råderett.**
   Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Enhver overdragelse eller enhver form for fremleie skal meldes til styret eller forretningsfører for registrering. For arbeid knyttet til eierskifte kan forretningsfører kreve eierskiftegebyr.

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

   Sameiet disponerer til sammen 126 parkeringsplasser. Hver sameier disponerer en parkeringsplass, øvrige parkeringsplasser leies ut. Sameiet har fastsatt regler og rutiner for utleie av parkeringsplasser.

   Sameiere kan med samtykke fra styret etablere ladepunkt for elbil/ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass under forutsetning av at arbeidet utføres av autorisert elektriker og med de til enhver tid gjeldende tekniske spesifikasjoner. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4. **Felleskostnader.**
Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, så som eiendomsskatt, forsikringer og verdiskapende tiltak for hele sameiet som sådant, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Øvrige driftsavhengige kostnader skal fordeles med like beløp på hver enkelt seksjon.

Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes 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.

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

5. **Ansvar for sameiets forpliktelser.**
For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk og reglene i pkt. 4. Enhver tilbakebetaling fra AS Tonstad Beboertjenester av det langsiktige lån/tilskudd som er ytet av seksjonseierne, tilfaller boligsameiet og ikke hver enkelt seksjonseier. Eventuelle opparbeidede fonds i sameiet gjennom driftsmessige overskudd og/eller kontantinnskudd tilhører sameiet og skal ikke tilfalle seksjonseier ved fraflytting.

6. **Ettersyn m.v.**
Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

7. **Årsmøte.**
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.
Styret har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

8. **Innkalling til ordinært årsmøte.**
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Med skriftlig omfattes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt inneholde dagsorden og revidert årsregnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som krever minst 2/3 flertall skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

9. **Innkalling til ekstraordinært årsmøte.**
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 prosent av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Pkt. 8, 4. ledd gjelder tilsvarende.

10. **Om årsmøtet.**
På årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:
1) behandle og godkjenne årsregnskapet,
2) behandle andre saker nevnt i innkallingen,
3) velge styremedlemmer
4) velge revisor

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet skal velge en møteleder, en sekretær og en tellekomité bestående av 3 medlemmer. I tillegg skal det velges 2 medlemmer til å underskrive protokollen. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

11. **Årsmøtets kompetanse.**
Med de unntak som følger av disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet til vedtak 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.

Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Fører slike tiltak med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle sameiere 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 sameiernes 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 sameiere.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de sameiere 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. 4.

12. **Ugildhet.**
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

13. **Styret.**
Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer, leder - nestleder - styremedlem og 2 varamedlemmer. Leder, nestleder og styremedlem velges for 2år om gangen, dog ikke slik at leder og nestleder står på valg samtidig. Varamedlemmer velges for 2 år om gangen, dog ikke slik at begge står på valg samtidig. Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får så langt de passer anvendelse på varamedlemmer.

14. **Innkalling til styremøter.**
Det innkalles til styremøte av styrets leder etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

15. Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

16. **Styrets kompetanse mv.**
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt. andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal påse at det blir utført forsvarlig vedlikehold av den del av eiendommen som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt. Styret sørger for at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift ved to styremedlemmer i fellesskap.

17. **Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører.**
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18. **Regnskap og revisjon.**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

19. **Mislighold.**

Sameiers 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.

Hvis en sameier 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

Hvis sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET TONSTAD TERRASSE.

Siste endret i sameiermøte 04.04.2017.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameierlaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle fremleiere gjøres kjent med reglene og overholder dem.

1. Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget, og dermed beboerne selv, unødige utgifter.

2. Hoveddørene skal ikke åpnes for uvedkommende, loddselgere, bokselgere o.l. Enhver må selv gå ned hvis en ønsker å handle.

3. Enhver eier av husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på eierlagets område.

4. Kjøring og parkering på gang- og sykkelveier er ikke tillatt, unntatt ved nødvendig pålessing og avlossing. Bruk merkede parkeringsplasser. Respekter skiltingen. Overtredelse fører til borttauing av kjøretøyet for eierens regning.

5. Søppelsjaktene skal ikke benyttes. Avfall skal sorteres i henhold til Renholdsverkets sorteringsplan: restavfall, papp/papir, plastemballasje og miljøavfall og kastes i tilhørende dunker. Pakk restavfallet godt inn før det kastes.

   Vær obs på at matrester fra mating av dyr og fugler, samt matrester som etterlates utendørs, lett kan trekke til seg rotter og mus.

6. Unngå unødig bråk i leilighet, trapper og ganger eller utenfor naboens vinduer og terrasser. Oppussingsarbeide som medfører sjenerende støy må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Rist ikke tøy eller gulvmatter fra terrasser og vinduer. Lufting av sengetøy, tepper o.l. må ikke gjøres ved at det henges ut av vinduer eller ut over rekkverket på terrassene. Bruk av kullgrill på terrassene er forbudt. Gass/elektrisk grill kan benyttes. Lås alltid døra til garasjen. Hoved- og biinngangsdørene skal alltid vare låst.

7. Ved ut- og innkjøring i garasjene forplikter den enkelte seg til å stoppe og vente til portene er lukket.

   Omfattende bilreparasjoner i garasjene er forbudt. Enkelt vedlikehold tillates. Oppbevaring av brennbare stoffer i garasjene er forbudt. Dette inkluderer gassflasker – tomme som fulle.

   Plassering av frysere i garasjebodene tillates mot refusjon av strømutgiftene til boligsameiet. En fryseboks trekker omtrent 600 kwh i året. [1]
   Avgiften reguleres i takt med prisutviklingen på strøm og nettleie.

   Lading av elbil:
   Det kan monterers ladekontakt på parkeringsplassen som tilhører leiligheten. Arbeidet skal utføres av autorisert elektrikerfirma. Kobling skal skje fra den enkelte sameiers strømmåler med en dedikert kurs med 16A-sikring. Strømuttaket skal være med industrikontakt eller elbilkontakt. Styret skal varsles før arbeidet påbegynnes, og skal motta kopi av samsvarsmelding når arbeidet er sluttført. Sameier besørger prosjektering av tilkoblingen utført av autorisert installatør. Alle kostnader i forbindelse med prosjektering og gjennomføring av prosjektet skal belastes sameier.
   Det er ikke tillatt å lade elbil via eksisterende kontakter i garasjene.

8. Oppbevar ikke barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. i oppgangene. Sportsbodene er til for dette. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes i sportsbodene eller andre fellesrom. Plasser ikke klær og fottøy i de små fellesgangene foran leilighetene. Trappeavsatsene må ikke benyttes som permanent lagerplass.

   Utsmykning av fellesarealer (oppheng av bilder, utplassering av møbler, ekte/uekte planter, osv.) må bare skje i samråd med andre beboere i samme etasje. Påse at dette ikke blir en brannfelle og et hinder i rømningsveiene.

9. Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameierlaget, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødvendige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i husordensreglene og følge dem.

Sameiet Tonstad Terrasse - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		5 623 284	4 890 972	5 059 126	6 705 500
Felleskostnader kapitaldel		501 960	0	502 089	502 089
Inntekter garasjer		30 000	33 000	46 200	30 000
Andre driftsinntekter	1	81 505	15 600	18 400	5 400
Sum driftsinntekter		6 236 749	4 939 572	5 625 815	7 242 989
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-25 906	-18 167	-18 143	-26 230
Styrehonorar		-141 000	-90 000	-141 000	-150 000
Avskrivninger		-125 439	-125 439	-125 439	-73 175
Forretningsførerhonorar		-188 982	-182 626	-189 000	-195 250
Honorar administrative tjenester		-43 802	-43 055	-43 290	-44 750
Eksterne honorar	3	-63 945	-40 346	-11 000	-11 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-177 448	-134 945	-100 370	-147 200
Vaktmestertjenester		-760 021	-708 132	-729 000	-550 000
Renholdstjenester		-155 896	-159 805	-161 000	-167 700
Løpende vedlikehold	5	-419 996	-355 608	-412 000	-300 000
Periodisk vedlikehold	6	-3 015 664	0	-1 450 000	-1 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-575 622	-572 920	-607 992	-591 000
Forsikring		-695 469	-452 047	-550 000	-965 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-297 688	-206 018	-229 500	-308 450
Energi, felles		-437 001	-485 738	-456 000	-460 000
Andre driftsutgifter	7	-19 747	-19 269	-25 200	-69 000
Tap på fordringer		-21 500	0	0	0
Sum driftskostnader		-7 165 127	-3 594 116	-5 248 934	-5 059 255
DRIFTSRESULTAT		-928 378	1 345 456	376 881	2 183 734
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		138 844	141 133	68 000	68 000
Finanskostnader		-355 580	-316 758	-367 817	-344 555
Netto finansposter		-216 736	-175 625	-299 817	-276 555
Resultat før skattekostnad		-1 145 114	1 169 831	77 064	1 907 179
Ordinært resultat etter skatt		-1 145 114	1 169 831	77 064	1 907 179
ÅRSRESULTAT	8, 12	-1 145 114	1 169 831	77 064	1 907 179
Disponering av totalresultat:		-1 145 114	1 169 831	77 064	1 907 179
Overført til udekket tap		-1 145 114	0	0	0
Reduksjon av udekket tap		0	1 169 831	0	0

Sameiet Tonstad Terrasse - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9	73 174	198 614
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		78 174	203 614
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	5 948	18
Periodiserte kostnader	10	567 593	439 884
Mellomregning Klare Finans	10	77 761	45 190
Opptjente renter	10	88 772	96 538
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	1 931 445	3 184 891
Sum omløpsmidler		2 671 518	3 766 521
SUM EIENDELER		2 749 693	3 970 135

Org.nr: 975 565 998 - 720

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-1 692 279	-547 165
Sum egenkapital		-1 692 279	-547 165
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	13	4 187 844	4 325 846
Sum langsiktig gjeld		4 187 844	4 325 846
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 323	79 999
Skyldig off. myndigheter		90	82
Forskudd kunder		77 564	44 507
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		661	601
Påløpte kostnader		53 490	65 866
Annen kortsiktig gjeld		0	399
Sum kortsiktig gjeld		254 128	191 454
Sum gjeld		4 441 972	4 517 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 749 693	3 970 135

Sted:_____, dato:_____

Ove Birger Grubba	Jan Erik Green	Torstein Moe
Leder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	13 185	0
Strømavgift eluttak	3 497	3 600
Utleie av utstyr og areal	12 000	12 000
Viderefakturering	52 823	0
Sum andre inntekter	81 505	15 600

Inntekt på utleie av utstyr og areal gjelder reklameinntekter.
Viderefakturering gjelder innbetaling ifbm. påkjørsel av port.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	20 626	13 367
Feriepenger	661	601
Andre lønnskostnader	4 620	4 200
Sum personalkostnader	25 906	18 167

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

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 193	14 165
Fakturerte tjenester	9 565	4 700
Juridisk rådgivning	39 188	19 250
Teknisk rådgivning	0	2 231
Sum eksterne honorarer	63 945	40 346

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Fakturerte tjenester gjelder befaring og rapportarbeid av Tsb Takst Skade og Bygg AS.
Juridisk rådgivning gjelder sak om sakde terrasser.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	3 944
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	115 678	72 814
Avtale om drift og kontroll port/garasje	4 908	3 473
Avtale om skadedyrbekjempelse	19 977	19 465
Avtale om adgangskontroll og dører	21 673	20 221
Avtale om kontroll og drift av brannteknisk anlegg	15 212	15 028
Sum drifts- og serviceavtaler	177 448	134 945

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	250 645	88 553
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	35 125	215 515
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	90 153	12 004
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	31 056	22 389
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 939	4 186
Reparasjon og vedlikehold annet	11 078	12 962
Sum vedlikehold	419 996	355 608

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	2 802 533	0
Prosjektvedlikehold	213 131	0
Sum periodisk vedlikehold	3 015 664	0

Periodisk vedlikehold gjelder lysarmaturer og utbedring av vannproblematikk balkonger.
Prosjektvedlikehold gjelder prosjektledelse og kartlegging fra TOBB.

Sameiet Tonstad Terrasse - Noter 2024

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	4 368	7 554
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 108	0
Kontorrekvisita, trykksaker	70	470
Gaver	1 000	1 024
Generalforsamling/årsmøte	5 039	3 776
Bankgebyrer	910	2 299
Andre gebyrer	5 524	3 748
Tilskudd bomiljø	0	399
Hjemmeside/internett/TV-abo	711	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	19 747	19 269

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	3 575 067	2 432 193
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-1 145 114	1 169 831
Tilbakeført avskrivning	125 439	125 439
Avdrag lån	-138 002	-152 396
Årets endring i disponible midler	-1 157 677	1 142 874
Disponible midler i periodens slutt	2 417 391	3 575 067
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	2 417 391	3 575 067

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 505 992
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 505 992
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	2 432 818
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	73 174
Årets avskrivninger :	125 439
Antatt levetid i år :	20

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med linære avskrivninger.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Org.nr: 975 565 998 - 720

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	15	15
Bankinnskudd	1 931 430	3 184 876
Sum bankinnskudd	1 931 445	3 184 891

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	-547 165	-1 716 996
Annen egenkapital 01.01	-547 165	-1 716 996
Årets resultat	-1 145 114	1 169 831
Annen egenkapital 31.12	-1 692 279	-547 165
SUM EGENKAPITAL 31.12	-1 692 279	-547 165

Boligselskapet har negativ egenkapital. Det er budsjettert med positivt resultat i årene fremover, og sammen med nedbetaling av lån vil det over tid bidra til positiv egenkapital.

Sameiet Tonstad Terrasse - Noter 2024

Note 13 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Rehab Heis + refinansiering
Lånenummer:	90517285314
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	8.30 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2039
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 325 846
Avdrag i perioden:	138 002
Lånesaldo 31.12:	4 187 844
Saldo 5 år frem i tid:	3 307 478

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517285314	11	54 538	599 918
	2	53 613	107 226
	2	49 916	99 832
	13	48 991	636 883
	12	48 067	576 804
	2	46 218	92 436
	8	45 294	362 352
	4	44 832	179 328
	3	44 370	133 110
	6	43 907	263 442
	1	42 059	42 059
	5	41 134	205 670
	4	39 748	158 992
	6	38 823	232 938
	1	37 899	37 899
	2	36 975	73 950
	3	36 512	109 536
	3	35 588	106 764
	1	32 815	32 815
	2	31 891	63 782
	3	24 034	72 102

Org.nr: 975 565 998 - 720

Årsmelding 2024 for Sameiet Tonstad Terrasse

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Tonstad Terrasse for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Magne Sjarud
Styremedlem, Ove Birger Grubba
Styremedlem, Jan Erik Green
Varamedlem, Jørgen Pettersen
Varamedlem, Brit Slåli

Styrets arbeid i siste periode

Forretningsførsel og revlsjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Boligbyggerlaget TOBB.
Sameiets revisor er BDO AS.

Bygninger *og* forsikring
Sameiet består av 3 bygninger med 94 eierseksjoner.
Sameiets eiendom har gårdsnr. 323, bruksnr. 781 i Trondheim kommune.
Registrert i Bnz1nn121ysundregistrene med org.nr. 975 565 998.

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring. Polisenummeret er 77957598.
Egenandel ved bruk av forsikringen tilknyttet forsikringsskader er kr. 10.000,-.
Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

Økonomien for Året som har gått
Arets resultat er kr. 899 793,- høyere enn budsjettert. Skyldes i hovedsak at man har avventet med å sette i gang større vedlikeholdsarbeider.

Regnskapet for 2023 viser et overskudd på kr.1,169,831,-.
Overskuddet overføres annen egenkapital.

Endring i disponible midler i 2023 er kr. 1 142 874,-.
Totale disponible midler pr. 31.12.2023 er kr. 3 575 067,-.

Styremøter/ møter
Styret har i perioden avholdt 9 styremøter og flere møter med TOBB og Gjensidige om saker i forbindelse med større skadeomfang på grunn av utett bygningsmasse, og behov for bistand i planlanlegging om omfang av muligheter for kommende nødvendig rehabilitering

Lys i oppganger og garasjer
Alle lys i oppganger og garasjer er oppdatert med LED-lys med bevegelses sensor. Dette var nødvendig da de lyskildene om var i bruk har gatt ut av produksjon, samt at man forventer en reduksjon i strømutgiftene. De første armaturene ble byttet da de ikke fungerte slik de var lovet, vi fikk nye med nødlysfunksjon i erstatning. Dette ble dekket av leverandør.

Lekkasjer på/fra terrasser
Det er fortsatt mange meldinger om lekkasjer fra terrasser.
Med et økende vedlikeholdsbehov i deres sameie har styret engasjert TOBB til å kartlegge bygningsmassen, og avdekke beboernes ønsker og behov med tanke på en større renovering av bygningsmassen.

Adgangskontroll av garasjeanlegg

Det har vært div utfordringer med å få til skiltgjenkjenningen i garasjene våre, men det ser nå ut til å skal fungere slik det gjorde før.

Endringer i styret
Styrets leder valgte av personlige årsaker å trekke seg fra sitt verv 12/11-2024, styret valgte å konstituere seg selv, hvor styremedlem Ove Grubba tiltrer ledervervet frem til ekstraordinært årsmøte gjennomføres

Styret Sameiet Tonstad Terrasse

Årsmeldingen er godkjent av styret i møte 15.04.2025

Til

Styret i Sameiet Tonstad Terrasse

Forslag til behandling på årsmøte 27. mai 2025

Sameiet må ha en forutsigbar vaktmestertjeneste. Det foreslåes at tjenestenivået på vaktmestertjeneste gjenopprettes til nivået før reduksjonen i 2023.

Arbeidsoppgaver som skal gjeninnføres:

• Fellesrom pærer/lys garasjer	10,5 t.	a kr. 546,00	kr. 5733,00
• Kjølerom	8,0 t	a kr. 546,00	kr. 4368,00
• Ettersyn ventilasjonsanlegg	50,0 t	a kr 546,00	kr. 27300,00
• Vindusvask utv. Trappehus lift	70,0 t	a kr. 546,00	kr. 38220,0
• Renhold søppelrom	20,0 t	a kr. 546,00	kr. 10920,00
• Spyling/desinf. av avfallsbeholdere	30,0 t	a kr. 546,00	kr. 16380.00
• Feiing, oppsaml. og bortkj. strøsa.	20,0 t	a kr. 842,00	kr. 16840,00
• Bevar HMSportal	95,0 t	a kr. 546,00	kr. 51870,00
• Rengj. av garasjer/sandfang	35.0t	a kr. 546,00	kr. 19110,00
• Div. vedlikh. utenom faste oppdrag estimeres til: kr. 187488,00 (forbruk i 2019) + 15%			kr. 215611,00
• **Total kostnad – basert på priser pr. febr. 2025**			**kr. 406352,0**
beregnes pr. leil. pr. mnd kr. 360,00			

Sameiet må ha godkjent personell til å ha ettersyn av kjølerom, teknisk rom og ventilasjonsanlegg. TBT's personell er godkjent for disse oppgavene.

Renhold av søppelrom, spyling og desinfeksjon av avfallsbeholdere, samt ta vare på bygningsmassen og uteareal, vedlikehold av nedkjøringen til garasjene, reparasjon og vedlikehold av gjerdene o.l. må også utføres av TBT.

Forslagsstillere:

Ragnar Storset Øste Rosten 33B - Steinar Kristoffersen Øste Rosten 33B

VEDTEKTER

for

SAMEIET TONSTAD TERRASSE

(org. nr. 975 565 998)

Vedtektene ble først vedtatt i forbindelse med etableringen av sameiet 1. oktober 1987, og sist endret av årsmøtet 27.5.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Tonstad Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 1.10.1987.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 94 boligseksjoner på eiendommen gnr. 323, bnr. 761 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. 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.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal; terrasser, uteareal boder og parkeringsplasser er ikke medregnet.

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.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg eller utvendig tilleggsareal uten godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

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

(6) Seksjonseier kan med godkjenning 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.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det skal søkes om dyrehold til styret.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 126 parkeringsplasser. Av disse ligger alle som fellesareal, og samtlige seksjonseiere disponerer en plass. Styret fordeler øvrige parkeringsplasser etter søknad.

Sameiets gjesteparkeringsplasser er forbeholdt besøkende, og ikke til bruk for parkering for seksjonseiere.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass.

Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene fordeles på seksjonseierne med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
Sameiet har tilrettelagt for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på sameiets grunn kan lade elektriske kjøretøy. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Sameiere plikter å benytte seg det ladesystem som sameiet til enhver tid har.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse

vedtektene er seksjonseierens ansvar, skal seksjonseieren selv betale egenandelen.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til blokk 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) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

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. Dette gjelder ikke kostnader knyttet til elektroniske fellesavtaler, kostnader for avregning varme, kontingent velforening osv. som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte (eller særkostnad?).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(3) 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 felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret, med unntak av midler til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold mv. som må vedtas av årsmøtet, jf. lov om eierseksjoner § 29 tredje ledd.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

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 forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, 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 2 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet vil det velges et interimsstyre bestående av to medlemmer utpekt av utbygger.

(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
(1) 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.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

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.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

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 år
- 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.

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.

(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 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. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h. endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
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 budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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.

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31250803 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Østre Rosten 29C, 7075 Tiller.
Gnr. 323, Bnr. 761, Snr. 36, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 10 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31250803
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.12.2025

Marthe Alvilde Frantzen
Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no