

Velkommen til

Sivert Thonstads vei 31, 7072 Heimdal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sivert Thonstads vei 31
7072 Heimdal

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 890 000,-	**BRA/BRA-i**	54 / 49 m²
Omkostninger	kr	73 760,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 760,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	17 745,-	**Eierform**	Eierseksjon
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 981 505,-	**Byggeår**	2016
Felleskostnader pr. mnd.	kr	3 919,-	**Etasje**	1

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

+47 912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sivert Thonstads vei 31, 7072 Heimdal

Registerbetegnelse
Gnr. 316, Bnr. 55, Snr. 24, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 907 745,-
Prisantydning	kr	2 890 000,-
Andel fellesgjeld	kr	17 745,-
Omkostninger	kr	73 760,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 963 760,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 981 505,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 999 805,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 72 670,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 73 760,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 887,- pr. Juni 2025. Kommunale avgifter faktureres pr. mnd.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 3 919,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
- Fjernvarme kr 639
- Kabel-TV/Internett kr 590
- Driftskostnader kr 1 571
- Avdrag på fellesgjeld kr 366
- Renter på fellesgjeld kr 130
- Brøkfordeling sameiet kr 623

Kollektiv avtale med NTE/Altibox for leveranse av kabel-tv og internett. Sameiet har IN-ordning, noe som gjør at du kan nedbetale din andel av fellesgjelden og redusere felleskostnadene med kr 496,-.

Sameiets fellesgjeld
Sameiets fellesgjeld er på kr 808 111,- pr 09-07-2025

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517346143, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2025: 8.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 09.07.2025: 199 810
Andel av saldo: 17 745
Første termin: 30.06.2024Første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 31.12.2028)
Flytende rente

Forretningsfører
TOBB

Areal
BRA - i: 49 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 54 m²
TBA: 12 m²

Ved kontroll av byggegodkjente tegniner så registreres det ingen vesentlige endringer.

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
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eierseksjon

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger en fast parkeringsplass i oppvarmet kjeller.

Det er opplegg for etablering av elbillader.

Sameiets eiendom
Gnr. 316, Bnr. 55, Trondheim kommune.

Byggeår
2016 ifølge takstmann/kommunen.

Innhold
Primærrom: 1.etasje: Entre, stue/spisested, kjøkken, soverom og bad.
Sekundærrom: 1.etasje: Bod.

Standard
Entre: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater med spotter i himling. Porttelefon og elektrisk gulvvarme.

Stue/spisested: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Utgang til balkong. Radiator.
Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger, samt flis på vegg over benkeplate. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Lekkasjedetektor med vannstoppventil og komfyrvakt over stekesone.

Soverom: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Radiator og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med spotter i himling. Elektrisk gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører/dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, veggmontert toalett, rørfordelerskap, energimåler, stoppeventiler, vannmålere og servant i skap.

Bod/Tekniskrom: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med ventilasjonsaggregat, sikringsskap og svakstrømskap.

Beliggenhet
Sivert Thonstads vei ligger fint til i et rolig og etablert boligområde ca. 10 min gange unna Heimdal sentrum. Her finnes det et stort utvalg av butikker og kafeer samt bibliotek, bank og frisør, og alt annet du måtte tenke deg. Med meget kort vei til kollektivtrafikk og tilbudene i Heimdal sentrum, har du alt du trenger like i nærheten. Det er også kort vei til Tillerbyen med uttalige shoppingmuligheter. Trondheim sentrum er kun en kort busstur unna.

Adkomst
Fra Heimdal sentrum kjører man mot Tiller. Følg Heimdalsveien under jernbanebrua og ta til høyre i lyskrysset. Man er da i Sivert Thonstads vei. Følg skilting til nr. 31

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler1 ved fellesannonserte visning.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Utvendig kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er av betong og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Informasjon er innhentet 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 er utstedt ferdigattest den 11.04.2022.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via fjernvarme og elektrisitet. Fjernvarmen er inkl. i felleskostnadene.

Det er også installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning som bidrar til et godt inneklima.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
NTE/Altibox

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til nåværende sentrumsformål, dette ihht. kommuneplanens arealdel 2022-2034 og reguleres med plan-id r20120011.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 756 822,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 027 288,-.

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 avtale med selger.

Eier
Knut Kjæmpenes

Heftelser og servitutter
Seksjonering
Dagboknr.: 563999
Dato: 22.06.2016
SNR: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50 / 2277

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 10740
Dato: 26.09.1966
Forpl. til å fjerne eller forandre det i bygningsrådet
godkjente garasje m/bod.

Erklæring/avtale

Dagboknr.: 4579
Dato: 20.04.1968
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 7135
Dato: 11.05.1981
inntil 3 m fra grense

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. 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
Meglers kommentar til areal:
- Ved kontroll av byggegodkjente tegninger registreres det ingen vesentlige avvik.

Om sameiets økonomi:
- Regnskapet fra 2024 viser et årsresultat på kr 180 512. Sameiets totale egenkapital pr. 31.12.2024 er på kr 327 857,-.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 20 000,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, 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. 4.000 ,-
Tilstandsrapport kr. 9.250 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Jo Persen i Trøndelag Boligtakst den 21-07-2025.
Takstmanns kommentar til areal:
- Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter. Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod areal ble påvist av selger og oppmålt til 5m². Balkong på 12m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.
Seksjonen disponerer en tilhørende parkeringsplass nummer 13 i felles oppvarmet parkeringskjeller. Det er opplegg for mulighet til etablering av ladestasjon for el-bil. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via fellesareal med heis og trapperom.

Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Ved kontroll av dagens planløsning sammenlignet med bygge meldte tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv, registreres ingen vesentlige avvik. Ferdigattest er datert 11.04.2022.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke kjøpt boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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
- Tilstandsrapport datert 21.07.2025
- Selgers egenerklæring datert 17.07.2025
- Energiattest
- Planskisse
- Vedtekter
- Husordensregler
- Ferdigattest
- Regulering m/bestemmelser
- Protokoll fra generalforsamling 2025
- Sameiets regnskap
- Seksjoneringsbegjæring datert 22.06.2016

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
Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler
Telefon: 912 71 757
E-post: abbas.al-rekabi@em1.no

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
















29


Miele
SMEG
BOSCH


SMEG


SMEG


SAMSUNG


SAMSUNG













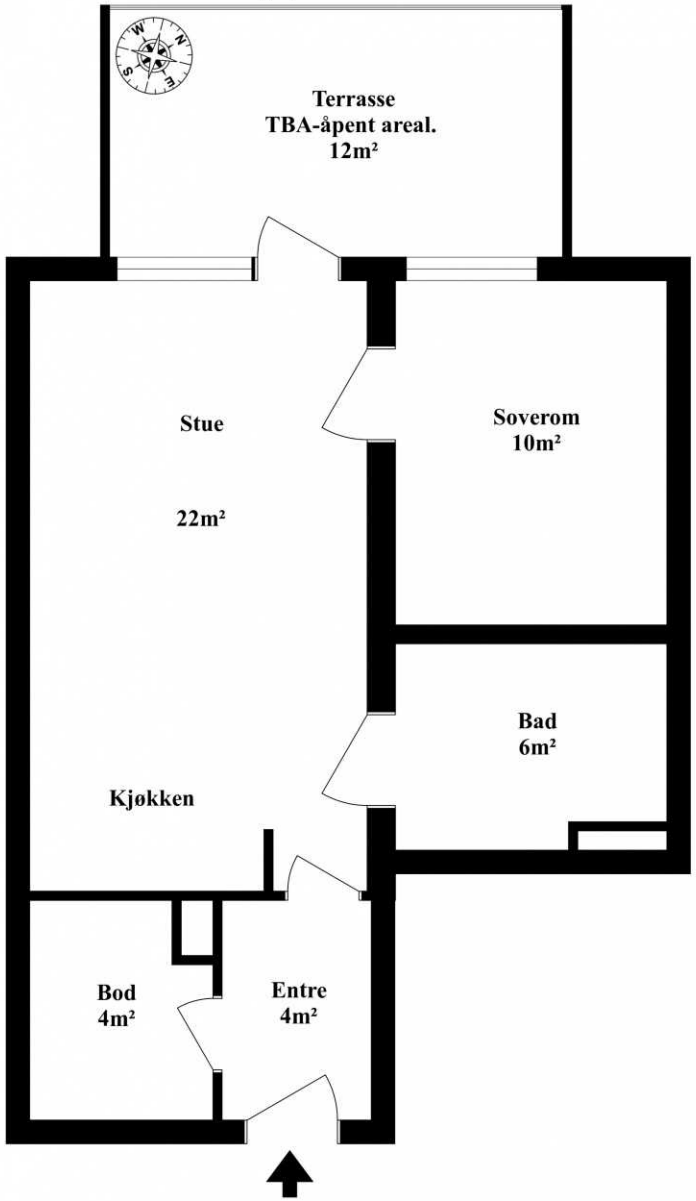

13


Farlig avfall


29


SPRINKLER

Sivert Thonstads vei 31.
1.Etasje, Snr 24. H0102.



TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være riktig i alle detaljer, areal benevnelser eller målestokk.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sivert Thonstads vei 31 , 7072 HEIMDAL
TRONDHEIM kommune
gnr. 316, bnr. 55, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 21.07.2025 **Oppdragsnr.:** 14730-1647 **Referansenummer:** NV1029

Autorisert foretak: Trøndelag boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Persen **Vår ref:**

TRØNDELAG BOLIGTAKST AS
En faglig vurdering

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.

Trøndelag boligtakst AS

Trøndelag boligtakst AS besitter svennebrev/mesterbrev i tømrerfaget og er videreutdannet via Norsk Takst og Norges eiendomsakademi. Trøndelag boligtakst AS er godkjent våtromsbedrift for kontroll og tilstandsanalyse av våtrom. Bedriften innehar med dette 22 års kompetanse innen bygg og takseringsfaget. Bedriften er medlem av NITO - Norges ingeniør- og teknolog organisasjon.

Rapportansvarlig

Jo Persen
Uavhengig Takstingeniør
jo@trondelagboligtakst.no
958 34 094

Sivert Thonstads vei 31 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 55
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, brannceller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Sivert Thonstads vei 31 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

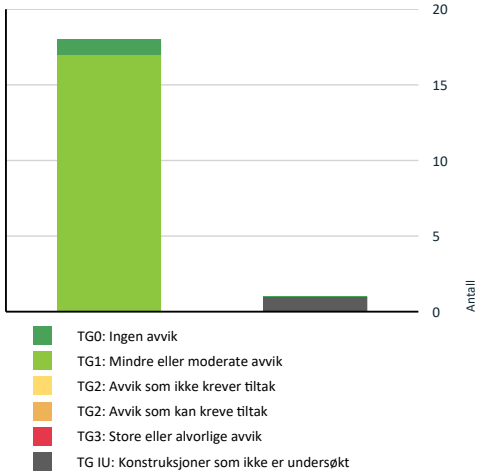
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Kommunepakke er ikke innhentet eller forevist av rekvirent. Med bakgrunn i manglende grunnlag er det ikke foretatt lovlighets vurdering ved dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av rekvirent. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, grunnforhold, felles trapper, felles kjeller og felles loft. Seksjonen kan likevel ha et brøkmessig økonomisk vedlikeholdsansvar tilknyttet disse bygningsdelene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre. Utvendig kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er av betong og trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer av PVC-materiale med 3-lags glass fra byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjons avvik på befaringsdagen.

Utvendige fasader med vinduer er forøvrig vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt kompakt ytterdør med brann og lyd klassifiserte egenskaper mot fellesareal. Balkongdører av PVC-materiale med 3-lags glass fra byggeåret. Det ble ikke registrert vesentlige tilstandssvekkelser eller funksjons avvik på befaringsdagen.

Utvendige fasader med ytterdører er forøvrig vanligvis underlagt sameiets ansvarsområde.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse med utgang fra stue mot sør. Terrasse er oppført av en stål konstruksjon med dekke av trebjelkelag overlagt impregnerte terrassebord. Rekkverk av stål og glass. Utover jevnlig periodisk vedlikehold registreres ingen tiltaksbehov på befaringsdagen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Utover normal bruksslitasje registreres ikke vesentlige skader eller tilstandssvekkelser med behov for umiddelbare tiltak. Eventuelle kosmetiske tiltaksbehov er ikke underlagt rapportens mandat hvor normal bruksslitasje må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av et trebjelkelag. Ved enkel nivellering av etasjeskille registreres ikke vesentlige helningsavvik/skjevheter.

VÅTROM

1.ETASJE. > BAD

Generell

Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin montert av entreprenør ved oppføring av boligblokken i 2016. Det foreligger FDV-dokumentasjon og ferdigattest gitt på grunnlag av kontrollerklæringer fra respektive fag og produsent. Kontrollerklæringer er i denne sammenheng ikke forsøkt innhentet fra ansvarlig søker/prosjekterende eller kommunens byggesakskontor.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og malte plater med spotter i himling. Overflater fremstår uten anmerkede tiltaksbehov.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det verifiseres en høyde forskjell fra underkant av dørterskel mot tilstøtende rom til overkant av slukrist i nedsenket dusjsone på ca 45mm.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av plast og fabrikkmontert tettesjikt av smøremembran. Ingen utettheter eller symptomer på svikt observeres på befaringsdagen.



1.ETASJE. > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det ble ikke anmerket skader eller tiltaksbehov tilknyttet sanitærutstyr og innredning.

1.ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet ventileres mekanisk med tilluftsspalte under dørblad.

1.ETASJE. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er unnlatt da våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin/stålkonstruksjon innebygget av plassbygde vegger. Åpning fra tilstøtende rom mot våtsone vil ikke gi nødvendig tilgang for tilstrekkelig målingsgrunnlag etter hulltakingens intensjon. Ved visuelle observasjoner i våtsoner registreres ikke symptomer på bakenforliggende skjulte skadeforløp på befaringsdagen.

KJØKKEN

1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret og har innredning med glatte fronter samt benkeplate av laminat. Mekanisk avtrekksvifte over stekesone og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Lekkasjedetektor på gulv tilknyttet automatisk vannstoppventil og komfyrvakt over stekesone.

Det registreres fuktskadet parkettgulv ved kjøleskap. Ingen aktive fuktindikasjoner på befaringsdagen. Årsak er tidligere kondens/lekkasje fra kjøleskap, opplyst av selger.



1.ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er tilknyttet det balanserte ventilasjonsanlegget. Ved enkel funksjonstest av ventilator registreres ingen funksjons/ytelses avvik på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige rørinstallasjoner av plast/"rør i rør" fra byggeåret. Rørfordelerskap med sikker avrenning til gulv med sluk er etablert på bad. Rørfordelerskap med fordeling, stoppeventiler og vannmålere. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløps installasjoner av plast fra byggeåret. Installasjoner fremstår med tiltenkt funksjon. Det ble ikke registrert lekkasjer eller nedsatt avrennings funksjon på befaringsdagen. Stakepunkt til avløpsgren er etablert ved fellesareal. Staking kan også utføres via sluk eller andre avløps tilslutninger. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 1 Ventilasjon

Det er etablert balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret som ivaretar tilførsel av friskluft til oppholdsrom og avtrekk av forurenset luft fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsaggregat er etablert på ved benevnt bod. Balansert ventilasjon har energibesparende egenskaper og tilfredsstiller dagens krav til luftutbytte og inneklima.

Jevnlig/årlig utskifting av filter må også i tiden som kommer påregnes. For ivaretakelse av funksjonstid med ytelse anbefales periodisk kontroll med vedlikeholdsintervaller av autorisert foretak.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme som ivaretar tilførsel av varmt forbruksvann og vann til oppvarming av radiator. Oppvarming via fjernvarme og radiator vurderes til å være av tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Rørfordelerskap med fordeling, stoppeventiler og energimåler er etablert på benevnt bod/tekniskrom. Det ble ikke registrert lekkasjer eller funksjons/trykk avvik på befaringsdagen. Videre teknisk kontroll av anlegget krever mer utstyr og spisskompetanse. En slik tilstandsvurdering vil eventuelt måtte rekvireres spesielt.

TG 1 Elektrisk anlegg

Sivert Thonstads vei 31 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

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.

Leilighetenes elektriske anlegg er originalt fra oppføringsår. Sikringsskap med automatsikringer er etablert ved benevnt bod. Fjernavleser er etablert ved felles tekniskrom.

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.
   2016

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei

Generell kommentar

Det ble på befaringsdagen ikke registrert symptomer på unormale tilstander og det er ikke opplyst om pålegg tilknyttet de elektriske installasjonene. Utover forskriftens krav til undersøkelsesnivå har ikke undertegnede elektrofaglig kompetanse og ytterlige tilstandsvurdering må eventuelt rekvireres uavhengig av denne rapporten.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen. Rapportens referansenivå for vurdering av brannsikkerhet ved boliger oppført senere enn iht. byggeforskrift av 1985, er gjeldende regelverk på byggemeldings tidspunktet.(TEK17) Det er etablert røykvarslere og slukke utstyr i henhold til krav på oppføringstidspunktet. Røykvarslere er tilknyttet felles eksternt varslingsanlegg med avstillings panel ved felles gang/trapperom. Utstyret er ikke funksjonsprøvet på befaringsdagen.

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

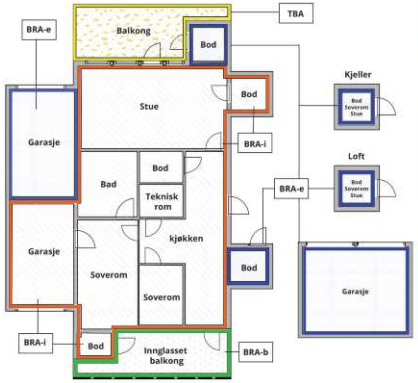
Hva er måleverdig areal?

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje.	49	5		54	12
SUM	**49**	**5**			**12**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje.	Entré, Bod, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom	Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal.	

Kommentar

Andel av fellesarealer er ikke medregnet i bruksarealet (BRA), men disponeres av den enkelte boenhet i tråd med gjeldende interne vedtekter.
Tilhørende bod med adkomst fra fellesareal er medregnet som BRA-e. Disponering av bod areal ble påvist av selger og oppmålt til 5m².
Balkong på 12m² er i rapportens arealoppsett benevnt som TBA/åpent areal.
Seksjonen disponerer en tilhørende parkeringsplass nummer 13 i felles oppvarmet parkeringskjeller. Det er opplegg for mulighet til etablering av ladestasjon for el-bil. Kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via fellesareal med heis og trapperom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kommunepakke er ikke innhentet eller forevist av rekvirent. Med bakgrunn i manglende grunnlag er det ikke foretatt lovlighets vurdering ved 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	5

Sivert Thonstads vei 31 , 7072 HEIMDAL
Gnr 316 - Bnr 55
5001 TRONDHEIM

Trøndelag boligtakst AS
Kirkeringen 10 B
7080 HEIMDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Jo Persen	Takstingeniør
	Knut Kjæmpenes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	316	55		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sivert Thonstads vei 31

Hjemmelshaver
Kjæmpenes Knut Herje

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 625 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.07.2025	Det ble ikke registrert avvik fra gitte opplysninger og observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.07.2025	

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 17.07.2025
Kjæmpenes, Knut Herje

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

Knut Kjæmpenes

Boligen

Sivert Thonstads Vei 31
7072 Heimdal

5001-316/55/0/24

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** 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?
• **Ja**

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

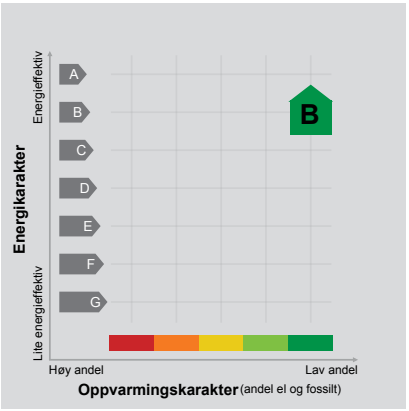
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Sivert Thonstads vei 31
Postnummer	7072
Sted	HEIMDAL
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	316
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300468314
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-146809
Dato	17.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-nett/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

SIVERT THONSTADS VEI 31

Nabolaget Heimdal nordøst/Vestre Rosten - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Sivert Thonstads vei Linje 16	1 min 0 km
Heimdal stasjon Linje R70	12 min 1 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	16 min 11.6 km
Trondheim Værnes	35 min

SKOLER

Rosten skole (1-10 kl.) 414 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Heimdal Friskole (1-10 kl.) 66 elever, 6 klasser	16 min 1.4 km
Breidablikk skole (1-7 kl.) 304 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Nidaros idrettsungdomsskole (8-10 kl.) 174 elever, 7 klasser	16 min 1.4 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 29 klasser	5 min 2.1 km
Kristen videregående skole - Trøndelag 480 elever	11 min 0.9 km
Tiller videregående skole 580 elever, 30 klasser	12 min 1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

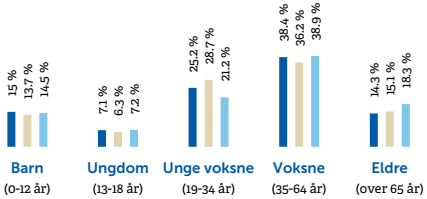
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heimdal nordøst/Vestre Ro...	1 859	859
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skuta barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.6 km
Rognbudalen barnehage (1-5 år) 53 barn	11 min 1 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 117 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tiller Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Tiller	9 min

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

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

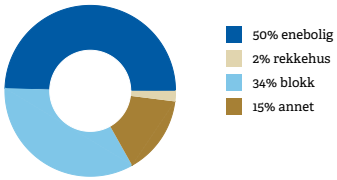
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Jernbanebyen aktivitetsanlegg - ball...	**4 min**	
Ballspill	0.3 km	
Fokushallen	**5 min**	
Aktivitetshall	0.5 km	
Kaliber Gym	**6 min**	
Hit Padel Trondheim	**6 min**	

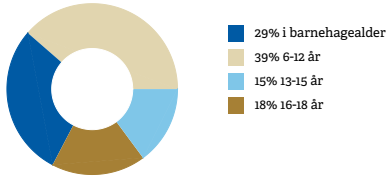
BOLIGMASSE



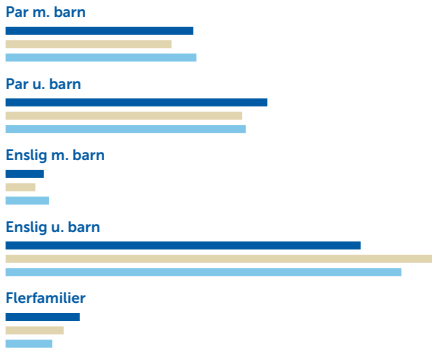
VARER/TJENESTER

StorM Senter	**9 min**
Boots Apotek Tiller	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



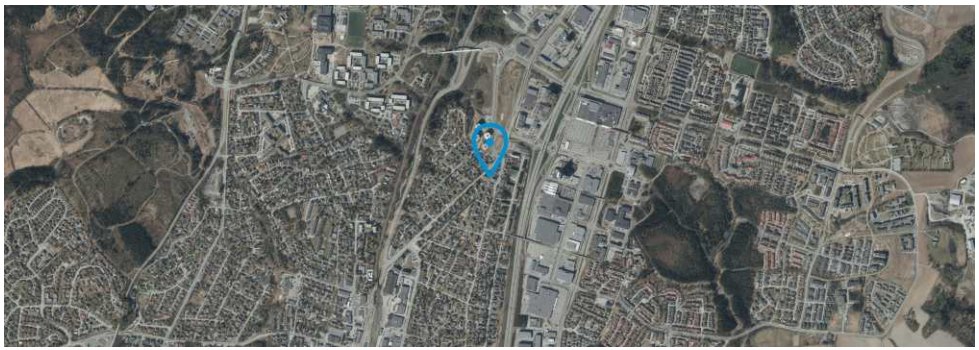
FAMILIESAMMENSETNING

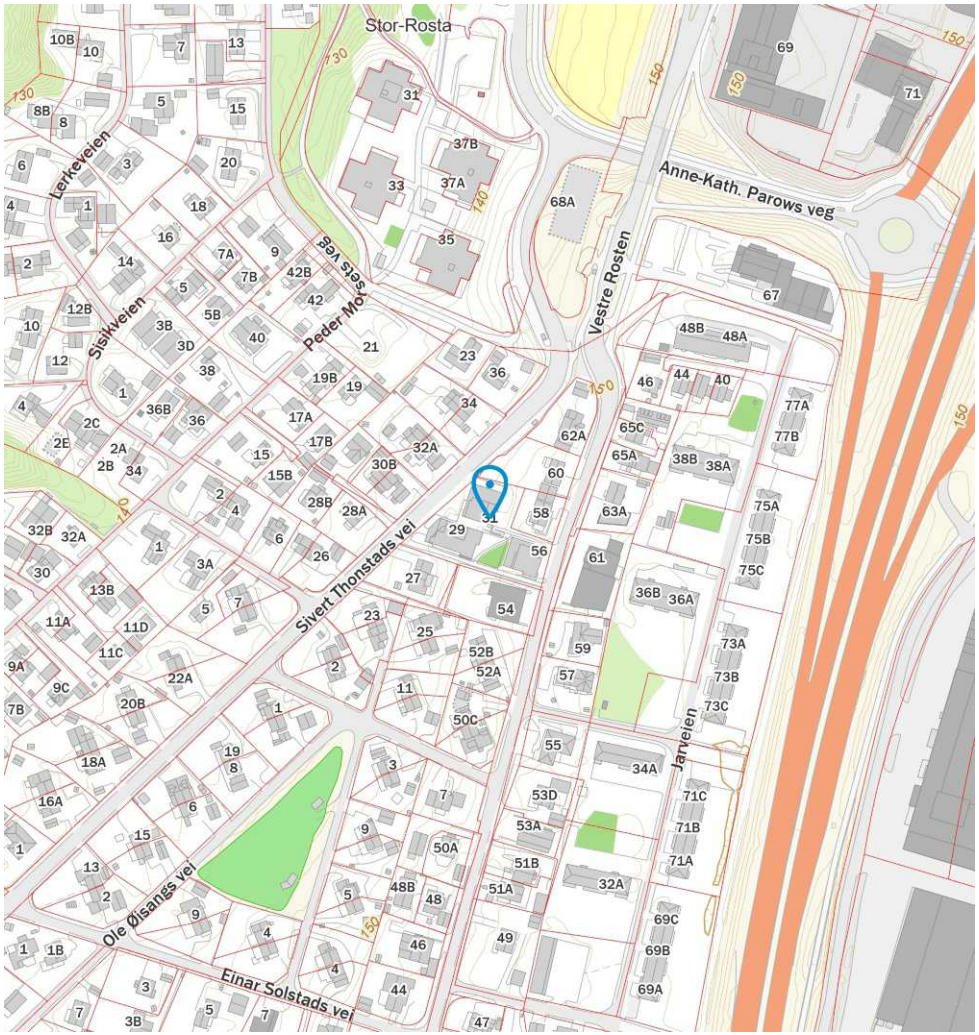


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**59%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ordførerens Nye Hage onsdag den 13.05.2025 kl.1800.

Sted Gamle Brannstasjon på Heimdal.

Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Anne Grethe Wibe

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Ingrid Sponaas

1.3 Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Emma Overrein

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og evt. Fullmakter

Antall seksjonseiere med stemmerett: 16

Andre fullmakter: ingen

Totalt stemmeberettigede: 16

1.5 Godkjenning og evt. Bemerkninger til innkallingen

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt

Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent

2.2. Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Styrets årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 60 000.

5. **Saker fra styret til eierne**

5.1 Endring av ordensreglene, vedlegg

Styret foreslår at følgende tekst tilføyes i Ordensreglene, **Uniformerte postkasseskilt og navneskilt på utvendige ringeapparater.**

Nåværende tekst:

Sameiet har besluttet at både navneskilt på postkasser og utvendige ringeapparater skal ha lik utførelse. Det samme gjelder skilt med nei til reklame på postkassene. Når nye beboere flytter inn, er de forpliktet til å bestille nye navneskilt på postkassen og utvendige ringeapparater til

Styret/Styrets leder, som sørger for å bestille nye skilt hos Sameiets skiltleverandør Systemsikring AS på de nye beboernes kostnad.

Bestilling av nye navneskilt skal helst skje før innflytting, eller innen 1 uke etter innflytting. Bestillingen til Styret skal skje skriftlig. Det er ikke anledning for beboerne til å benytte annen skilting.

Styret foreslår ny tekst merket i fet skrift:

Sameiet har besluttet at både navneskilt på postkasser og utvendige ringeapparater skal ha lik utførelse. Det samme gjelder skitt med nei til reklame på postkassene. **Når nye beboere flytter inn, er de selv forpliktet til å kjøpe nye godkjente navneskilt og sette disse på plass i den innvendige lommen på postkassene. Når det gjelder skilting av utvendige ringeapparater, skal navneskiltene bestilles skriftlig hos Styret/Styrets leder som er ansvarlig for at disse blir montert. Godkjent navnemerking av postkasser og utvendige ringeapparater skal være på plass helst før innflytting, eller innen 1 måned etter innflytting.**

Vedtak: Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av ordensreglene

5.2 **Endring av ordensreglene, se vedlegg**

Styret foreslår at følgende tekst tilføyes i Ordensreglene, **Bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren**

Nåværende tekst:

Omfattende bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren er forbudt. Enkelt vedlikehold tillates. Beboere som har biler det lekker olje av, pålegges **beboern**e å legge noe under bilen som kan fange opp oljelekkasjen, og som byttes når dette er nødvendig. Dette for å beholde garasjegulvet rent og så lite brannfarlig som mulig. Oppbevaring av brennbare stoffer, bilbatterier (etsende syre), giftige væsker (spylevæske), bensin/oljekanner og lignende må ikke oppbevares. Det samme gjelder gassflasker som ikke er tillatt lagret i parkeringskjeller, kjellerbod/sportsbod.

Det er lov å oppbevare inntil 4 stk. vinter/sommerhjul per parkeringsplass i parkeringskjelleren. Hjulene skal henges opp på veggen bak bilen. Hvis noen av beboere har behov for å oppbevare flere enn de 4 hjulene som er tillatt, må disse oppbevares i boden som hører til den enkeltes leilighet.

Det forventes at alle holder det ryddig ved sine parkeringsplasser, og ikke benytter disse til oppbevaring av rask og annet avfall.

Styret foreslår å ta ut ordet beboerne, merket i fet tekst i den bestående teksten

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av ordensreglene.

5.3 Endring av ordensreglene, se vedlegg

Styret foreslår at følgende tekst tilføyes i Ordensreglene, Bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren

Styret foreslår videre ny tekst i det samme avsnittet, merket i fet tekst:

Omfattende bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren er forbudt. Enkelt vedlikehold tillates. Beboere som har biler som det lekker olje av, pålegges beboerne å legge noe under bilen som kan fange opp oljelekkasjen, og som byttes ut når dette er nødvendig. Dette for å beholde garasjegulvet så rent og så lite brannfarlig som mulig. **Det skal ikke oppbevares brennbare stoffer, bilbatterier, EL-sykkelbatterier (etsende syre), giftige væsker (spylevæske), bensin/ oljekanner, gassflasker og lignende må ikke oppbevares i parkeringskjeller, kjellerbod/sportsbod.**

Det er lov å oppbevare inntil 4 stk. vinter/sommerhjul per parkeringsplass i parkeringskjelleren. **Hjulene skal henges opp på veggen bak bilen for de av beboerne som har vegg bak sin parkeringsplass.**

Hvis noen beboere har behov for å oppbevare flere enn de 4 stk. hjulene som er tillatt, må disse oppbevares i boden som hører til den enkeltes leilighet.

Det forventes at alle holder det ryddig ved sine parkeringsplasser, og ikke benytter disse til oppbevaring av løse gjenstander, rask og annet avfall.

For de av beboerne som oppbevarer sykler ved sin parkeringsplass, skal disse henges opp på veggen bak parkeringsplassen for de som har vegg bak sin parkeringsplass

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av ordensreglene.

5.4 Endring av ordensreglene, se vedlegg

Styret foreslår at følgende tekst tilføyes i Ordensreglene, **Bruk av leilighet**

Nåværende tekst:

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting o.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er bruk av kullgrill på terrassene forbudt, det samme forbudet gjelder også engangsgrill. Gass eller elektrisk grill kan benyttes, men det skal tas hensyn til naboene når det grilles.

Styret foreslår et nytt påfølgende avsnitt merket i fet tekst:

Om noen ønsker å benytte utvendig belysning i forbindelse med advent/jul, så skal dette være lys med gul/hvit farge og lyse uten blunking eller andre programmer. Andre farger på lysene er ikke tillatt. Dette av hensyn til naboer.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets forslag til endring av ordensreglene

6. Valg

6.1 På valg

Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

Nestleder for 1 år, ved særskilt valg

Steinar Bakken

Anne Grethe Wibe

Vedtak:

Valgt som styreleder for perioden 2025-2026 ble Anne Grethe Wibe

Valgt som nestleder for perioden 2025-2026 ble Steinar Bakken

6.2 På valg

2 styremedlemmer for 2 år

Camilla Reinfjell

Einar Grønning

Valgkomiteen la frem et forslag om Emma Overrein

Trude Witzø stilte seg frivillig som kandidat til styret

Vedtak:

Emma Overrein ble valgt for 2 år.

Trude Witzø ble valgt for 2 år.

6.3 På valg Valgkomite for 1 år

Svein Tore Hårberg

Norun Nancy Kurtseifer

Vedtak:

Svein Tore Hårberg og

Ola Fløttum, ble valgt for 1 år.

I tillegg fikk styret fullmakt til å bestemme 1 person til, som skal være en del av valgkomiteen.

Heimdal den 13. mai 2025

Anne Grethe Wibe	Emma Overrein
Møteleder	Seksjonseier

Signature: Emma Overrein
Emma Overrein (Jun 3, 2025 07:25 GMT+2)
Email: emma.overrein@gmail.com

Signature: Anne Grete Wibe
Anne Grete Wibe (Jun 3, 2025 08:45 GMT+2)
Email: anne-grethe.wibe@aider.no

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ORDFØRERENS NYE HAGE

Vedtatt i medhold til lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

Første gang vedtatt:	**28.06.2016**
Endret på Årsmøtet:	**25.04.2018**
Endret på Årsmøtet:	**29.04.2019**
Endret på Årsmøtet:	**03.06.2020**
Endret på Årsmøtet:	**06.04.2022**
Endret på Årsmøtet:	**26.04.2023**
Endret på Årsmøtet:	**24.04.2024**

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET ORDFØRERENS NYE HAGE.

Sameiet omfatter eiendommen: gnr. 316, bnr. 55 i Trondheim Kommune.

Eiendommens adresse er: Sivert Thonstads vei 29 og 31 samt Vestre Rosten 56

Sameiet er i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring oppdelt i 32 seksjoner.

Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen Iht. seksjonstegninger. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 2. PARKERING

Sameiets innvendige parkeringsareal er tinglyst som fellesareal. Alle seksjoner har rett til 1 parkeringsplass og 1 bod hver. Seksjon 9 har rett til 2 parkeringsplasser.

I vedlegg følger en bruksrettsplan som viser hvilke parkeringsplasser som tilhører de enkelte seksjoner.

Etter loven gjelder bruksretter i 30 år, og det gjelder for alle som har parkering. Ved utløpet videreføres dagens bruk etter det som da er gjeldende regelverk.

Det er 3 plasser som er tilrettelagt for HC parkering. Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-parkering uten dokumentert behov. Byttet administreres av styret.

Sameiet har etter vedtak på sameiermøte 20.11.2019 inngått avtale om lading av el-bil med OHMIA CHARGING.

OHMIA CHARGING legger til rette for at den enkelte seksjonseier får tilgang til lading av el-bil på sin faste plass i parkeringskjelleren. Dette er et abonnement og en avtale mellom den enkelte seksjonseier og OHMIA CHARGING, og betales av hver enkelt bruker som ønsker å lade el.bil.

All annen lading av el-bil fra sameiets felles strømkontakter vil være forbudt.

§ 3. EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter, den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 4. HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 5. RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn.

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Er ikke melding om avslag på godkjenning av leietaker kommet frem til søker innen 14 dager etter at søknad ble fremlagt styret, ansees leietaker som godkjent.

Seksjonseier kan ikke inngå bindende avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og andre vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Kopi av leiekontrakten skal oversendes styret innen rimelig tid etter at leiekontrakt er inngått. Leietaker har ikke anledning til å fremleie uten eiers og styrets godkjennelse. Nummerert garasjeplass kan bare leies ut til, eller lånes ut til en annen beboer på eiendommen. Seksjonseier plikter å informere styret og forretningsfører om leietakers kontaktinformasjon, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne. Seksjonseieren er ansvarlig for sine leietakere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn til eiendommen for øvrig.

Seksjonseiere eller beboere i Sameiet som leier/låner ut sine parkeringsplasser i parkeringskjelleren, er pliktige til å underrette Styret i Sameiet/Styrets leder om hvem som leier/låner deres parkeringsplass. Meddelelsen til Styret skal inneholde nummeret på parkeringsplass, og hvem som leier/låner ut sin parkeringsplass, og hvem som er leietaker/låntaker, samt leieperiode av parkeringsplassen.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Merk imidlertid at bruken av garasjeplasser er regulert i vedtektenes § 2.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende lelighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 6. OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte, skal styrets årsmelding, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalles til årsmøtet.

§ 7. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand
- Valg av styremedlemmer
- Valg av møteleder og minst en av de frammøtte seksjonseiere til å signere protokoll
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 8. STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§ 9. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører, eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om oppløsning, salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 10. GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3 – 5 medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved første styrevalg velges ett styremedlem for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv en ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 12. STYRETS KOMPETANSE

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

Styret skal treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 14. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter esl. §§38 og 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 16. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

Elektronisk kommunikasjon

1. All informasjon fra forretningsfører til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

2. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsene i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 19. VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og andre seksjoner forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameiet.

Balkonger og terrasser som inngår i en seksjons hoveddel, er det i prinsippet seksjonseieren som har vedlikeholdsansvar for. Større periodisk vedlikehold som eksempel fasademaling og utskifting/ombygging av samtlige balkonger/terrasser er likevel sameiets avgjørelse og ansvar. Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta nødvendig snørydding, fjerning av løv og lignende samt foreta tilsyn med avløp/sluk på sin balkong/terrasse – herunder oppstaking. Den enkelte seksjonseier har videre plikt til å varsle sameiet dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Den enkelte seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, kan komme i erstatningsansvar overfor tap påført sameiet og seksjonseiere. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt kan komme i erstatningsansvar overfor skade som er påført bruksenhetene.

§ 20. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 21. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne og fordeles iht. den eierbrøk

seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Abonnement kabel tv og internett skal fordeles med lik andel mellom seksjonene. Det er montert måler for fjernvarme i hver leilighet. Via felleskostnadene fordeles andel fjernvarme ut fra eierbrøk. Avregning i forhold til målt forbruk utføres inntil en gang årlig.

På grunnlag av årsbudsjett skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 22. AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 23. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter

tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner §39. Fravikelse kan kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 24. ENDRINGER AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

§ 25. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

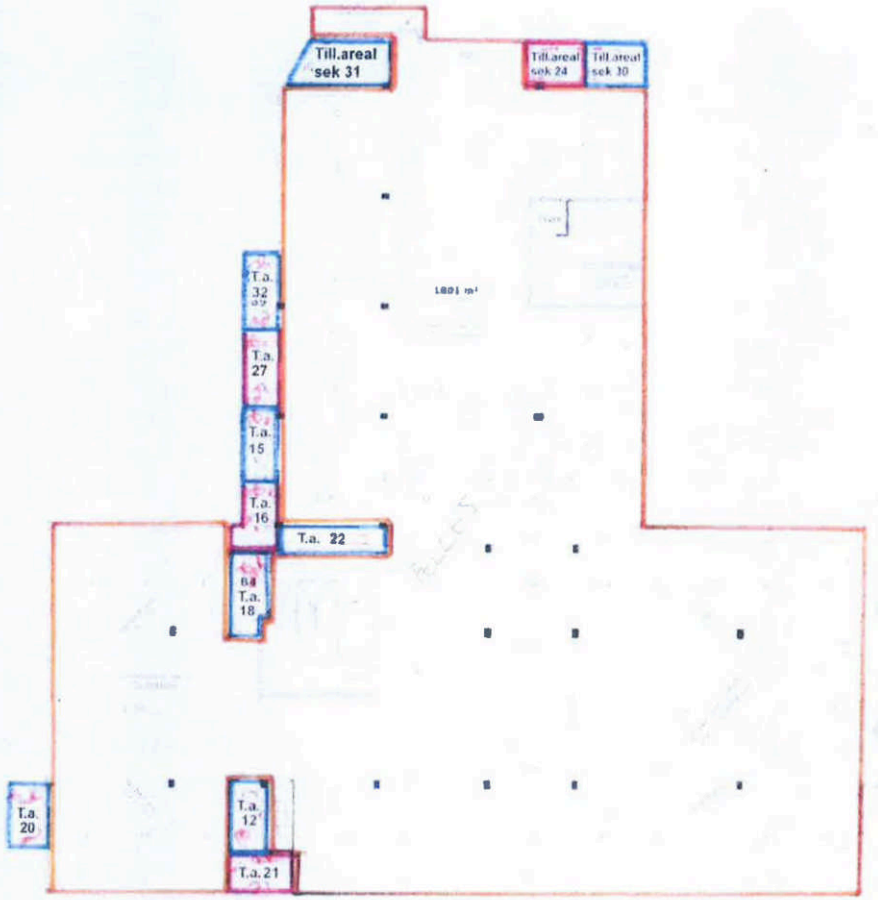
Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Vedlegg § 2 i vedtektene i Ordførerens Nye Hage.

Bruksplan for parkeringsplasser i Sameiet Ordførerens Nye Hage

Parkeringsplass	Seksjonsnummer
1	16
2	7
3	Gjesteparkering
4	22
5	26
6	19
7	27
8	32
9	15
10	25
11	31
12	30
13	24
14	23
15	29
16	13
17	14
18	28
19	17
20	9
21	9
22	3
23	2
24	1
25	4
26	8
27	6
28	10
29	5
30	18
31	11
32	21
33	Gjesteparkering
34	12
35	20

BYGNINGSNR: 300468288



Seksjonering
Gnr: 316 Bnr: 55 i Trondheim kommune
Saksnr.: 16/23593
Dato: 17.06.2016 **Side 14 av 14**

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ORDFØRERENS NYE HAGE

Vedtatt: 28.06.16, revidert på Årsmøtet den 29. april 2019, Årsmøtet den 12. april 2021, Årsmøtet den 26. april 2023 og Årsmøte den 13.mai 2025.

Husordensregler er å anse som et supplement til de vedtekter som til en hver tid gjelder for sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker, samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ansvar-omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Sikkerhet-låsing

Sameiet er underlagt helse-miljø og sikkerhets-lovgivingen (HMS.)Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar, samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for -og kontroll med -gjennomføring av tiltak. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Vedlikehold - skader - meldeplikt

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor seksjonen og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom seksjonen skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Bruk av leiligheten

Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelsei seksjonen.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskadet. På grunn av stor brannfare og av hensyn til sjenerende røyk og lukt, er

bruk av kullgrill på terrassene forbudt, det samme forbudet gjelder også engangsgrill. Gass eller elektrisk grill kan benyttes, men det skal tas hensyn til naboene når det grilles.

Om noen ønsker å benytte utvendig belysning i forbindelse med advent/jul, så skal dette være lys med gul/hvit farge og lyse uten blunking eller andre programmer. Andre farger på lysene er ikke tillatt. Dette av hensyn til naboer.

Fellesarealer - tilkomstarealer- fellesanlegg

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Parkering

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

Alle beboere som disponerer bil eller motorsykkel plikter å benytte egen parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det er i utgangspunktet ikke tillatt for beboerne å parkere på Sameiets gjesteparkeringsplasser inne og ute. Gjesteparkeringsplassene ute og inne, skal kun benyttes av gjester. Beboerne kan parkere på gjesteparkeringsplassene for av og pålessing, begrenset oppad til max. en time.

Kostnadene for opparbeidelsen av alle gjesteparkeringsplassene er betalt av alle seksjonseierne i sameiet, og skal således være tilgjengelig for gjester til alle seksjonseierne, og ikke bli fast okkupert av de som bor i sameiet.

Røyking

Røyking i sameiets oppganger og øvrige fellesrom er ikke tillatt.

Røyking er ikke ønskelig fra terrasser, og ut gjennom åpent vindu.

Den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødvendig sjenert av røyk. Husk spesielt at mange ønsker å sove med åpent vindu/dør, og at det er inntak til ventilasjonsanlegget for hver enkelt leilighet på utsiden av bygget.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig, eller urimelig skade, eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra sameiets side at røykere tar hensyn til andre beboere, og ikke røyker fra terrassen når dette skaper ulemper for andre beboere.

Husk også totalforbud mot røyking i parkeringskjelleren.

Inn og utkjøring av parkeringskjelleren

Ved ut-innkjøring av parkeringskjelleren forplikter den enkelte seg til å stoppe og vente til garasjeporten er lukket.

Bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren

Omfattende bil og motorsykkelreparasjoner i parkeringskjelleren er forbudt. Enkelt vedlikehold tillates. Beboere som har biler det lekker olje av, pålegges å legge noe under bilen som kan fange opp oljelekkasjen, og som byttes ut når dette er nødvendig. Dette for å beholde garasjegulvet rent og så lite brannfarlig som mulig. Det skal ikke oppbevares brennbare stoffer, bilbatterier, EL-sykkelbatterier (etsende syre), giftige væsker (spylevæske), bensin/ oljekanner, gassflasker og lignende må ikke oppbevares i parkeringskjeller, kjellerbod/sportsbod.

Det er lov å oppbevare inntil 4 stk. vinter/sommerhjul per parkeringsplass i parkeringskjelleren. Hjulene skal henges opp på veggen bak bilen for de av beboerne som har vegg bak sin parkeringsplass.

Hvis noen beboere har behov for å oppbevare flere enn de 4 stk. hjulene som er tillatt, må disse oppbevares i boden som hører til den enkeltes leilighet.

Det forventes at alle holder det ryddig ved sine parkeringsplasser, og ikke benytter disse til oppbevaring av løse gjenstander, rask og annet avfall.

For de av beboerne som oppbevarer sykler ved sin parkeringsplass, skal disse henges opp på veggen bak parkeringsplassen for de som har vegg bak sin parkeringsplass

Tap av sameiets systemnøkler

Tap av sameiets systemnøkler til leilighetene, skal meldes til styret ved styrets leder umiddelbart, slik at tapet kan registreres.

Det er TOBB som er ansvarlig for å skaffe nye systemnøkler. Bestilling av nye systemnøkler gjøres på TOBBs hjemmesider, og gjøres av den enkelte seksjonseier. Det er den enkelte andelseier selv som betaler kostnadene med å få laget nye nøkler.

Uniformerte postkasseskilt og navneskilt på utvendige ringeapparater

Sameiet har besluttet at både navneskilt på postkasser og utvendige ringeapparater skal ha lik utførelse. Det samme gjelder skilt med nei til reklame på postkassene. Når nye beboere flytter inn, er de selv forpliktet til å kjøpe nye godkjente navneskilt og sette disse på plass i den innvendige lommen på postkassene. Når det gjelder skilting av utvendige ringeapparater, skal navneskiltene bestilles skriftlig hos Styret/Styrets leder som er ansvarlig for at disse blir montert. Godkjent navnemerking av postkasser og utvendige ringeapparater skal være på plass helst før innflytting, eller innen 1 måned etter innflytting.

Dyrehold

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, alltid båndtvang for hunder, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på Sameiets område. Sameiets felles uteområder skal ikke benyttes til lufting av hunder.

Ro-orden - alminnelige hensyn

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboens vinduer og terrasser. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På søndager og helligdager, og mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 på hverdager, skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Kildesortering- avfall - hygiene

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes i fellesareal og felles tilkomstveier.

Bygningsmessige forandringer - fastmonteringer etc.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer !

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Plikter - mislighold

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. 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 - og følge - husordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Sameiet Ordførerens Nye Hage - Resultatregnskap 2024

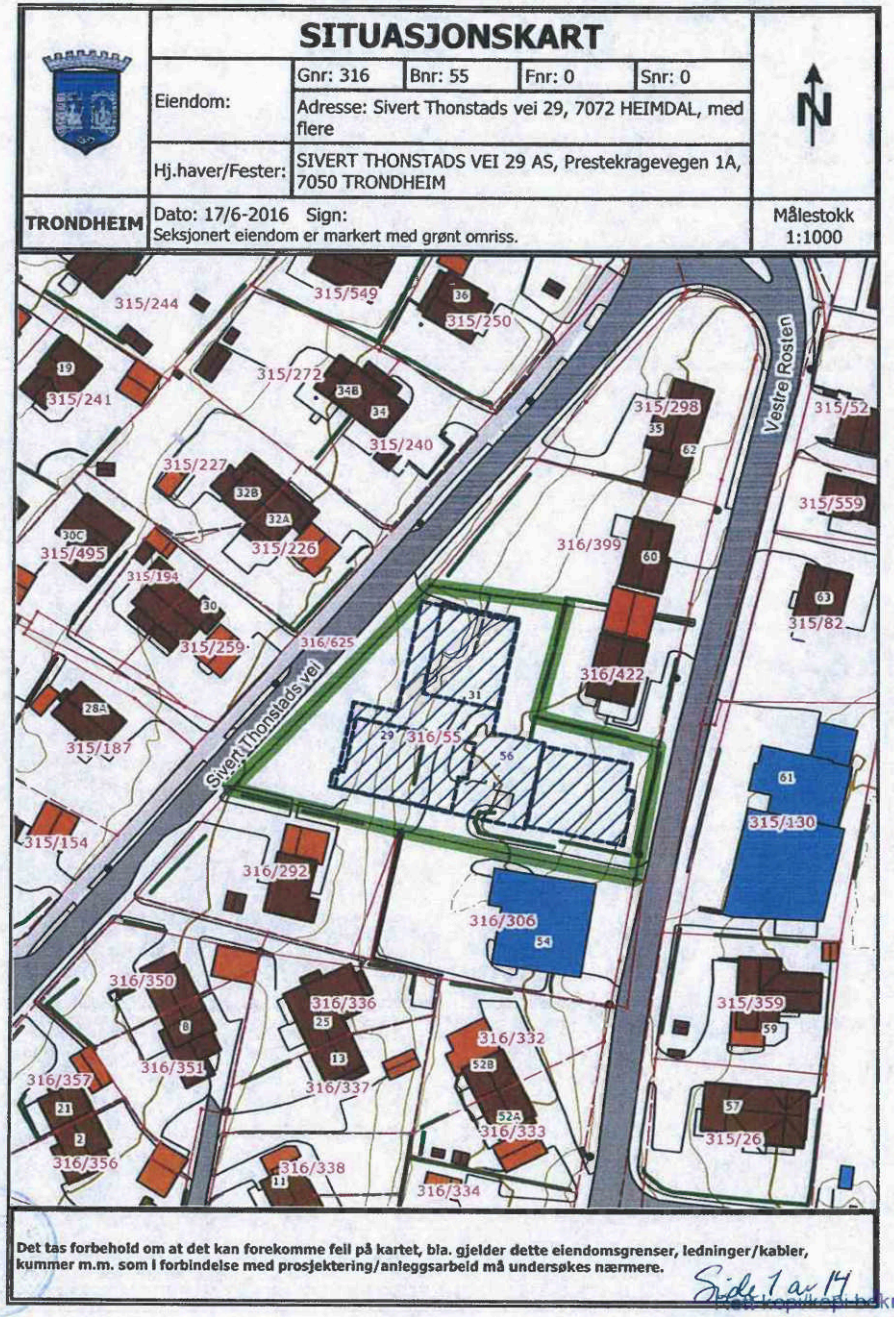
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		705 756	695 184	702 899	808 335
Felleskostnader lik fordeling		239 232	239 232	239 352	239 352
Felleskostnader kapitaldel		31 174	0	34 000	115 000
Inntekter garasjer		1 200	1 200	1 200	1 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		193 920	192 384	194 000	194 000
Fjernvarme		349 056	262 884	349 000	349 000
Andre driftsinntekter		0	48 215	0	250 000
Innbetaling IN-ordning		750 391	0	0	0
Sum driftsinntekter		**2 270 729**	**1 439 099**	**1 520 451**	**1 956 887**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-7 050	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar		-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-66 884	-64 527	-66 900	-69 100
Honorar administrative tjenester		-6 784	0	-4 000	-3 600
Eksterne honorar	2	-21 567	-43 662	-27 000	-17 850
Drifts- og serviceavtaler	3	-117 999	-124 659	-64 400	-95 500
Vaktmestertjenester		-207 895	-227 310	-197 000	-190 000
Renholdstjenester		-129 777	-97 010	-105 500	-115 700
Løpende vedlikehold	4	-118 768	-191 062	-70 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	5	-573 749	-501 368	-60 000	-2 300 000
Elektroniske fellesavtaler		-183 936	-183 935	-194 000	-194 000
Forsikring		-108 905	-118 129	-116 000	-135 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-374	-272	-500	-500
Energi, felles		-402 876	-495 479	-505 000	-519 000
Andre driftsutgifter	6	-39 102	-50 593	-12 900	-18 777
Sum driftskostnader		**-2 035 667**	**-2 155 055**	**-1 480 250**	**-3 797 487**
DRIFTSRESULTAT		**235 063**	**-715 956**	**40 201**	**-1 840 600**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 618	31 827	23 000	16 000
Finanskostnader		-72 168	-11 060	-34 000	-80 000
Netto finansposter		**-54 550**	**20 767**	**-11 000**	**-64 000**
Resultat før skattekostnad		**180 512**	**-695 189**	**29 201**	**-1 904 600**
Ordinært resultat etter skatt		180 512	-695 189	29 201	-1 904 600
ÅRSRESULTAT	**7, 10**	**180 512**	**-695 189**	**29 201**	**-1 904 600**
Disponering av totalresultat:		180 512	-695 189	29 201	-1 904 600
Overført fra annen egenkapital		-147 345	-695 189	0	0
Overført til udekket tap		-354 116	0	0	0
Overført til egenkapital IN ordning		750 391	0	0	0
Redusert restansvar IN overført EK		-68 418	0	0	0

Sameiet Ordførerens Nye Hage - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Egenkapital fra IN ordning	10	681 973	0
Annen egenkapital	10	-354 116	147 345
Sum egenkapital		**327 857**	**147 345**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	7	0	485 199
Sum avsetninger og forpliktelser		**0**	**485 199**
Langsiktig gjeld			
Gjeldsbrevlån	11	224 009	1 000 000
Sum langsiktig gjeld		**224 009**	**1 000 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 576	708 633
Skyldig off. myndigheter		23 700	0
Forskudd kunder		9 262	3 791
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		57 050	57 050
Påløpte renter		0	6 060
Påløpte kostnader		38 664	79 725
Sum kortsiktig gjeld		**179 252**	**855 259**
Sum gjeld		**403 261**	**2 340 458**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**731 118**	**2 487 803**

Sted:_____, dato:_____

Steinar Bakken Leder	Anne Grethe Wibe Nestleder	Camilla Reinfjell Styremedlem
Einar Grønning Styremedlem	Ingrid Sponaas Styremedlem	



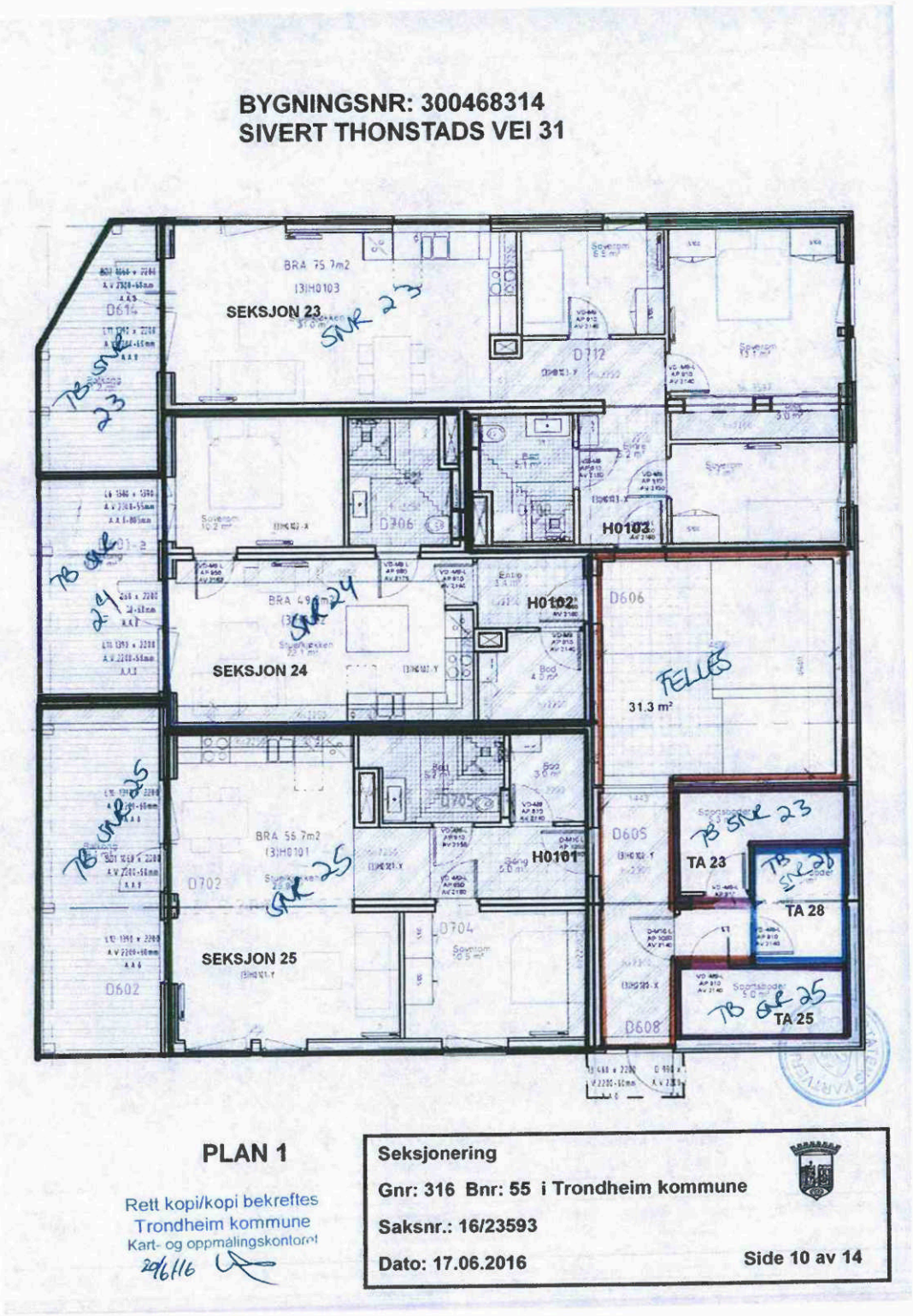
Side 1 av 14

Kopi kan ikke bekreftes

Trondheim kommune

Kart- og oppmålingskontoret

17/6/16



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

VOLL ARKITEKTER AS

Verftsgata 4
7042 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Brit Furu	BYGG-20/80734 oppgis ved alle henvendelser		11.04.2022

Sivert Thonstads vei 29, ferdigattest boligprosjekt

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	316/55/0/0
Tiltakshaver:	SIVERT THONSTADS VEI 29 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Brit Furu
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SIVERT THONSTADS VEI 29 AS

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer.:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

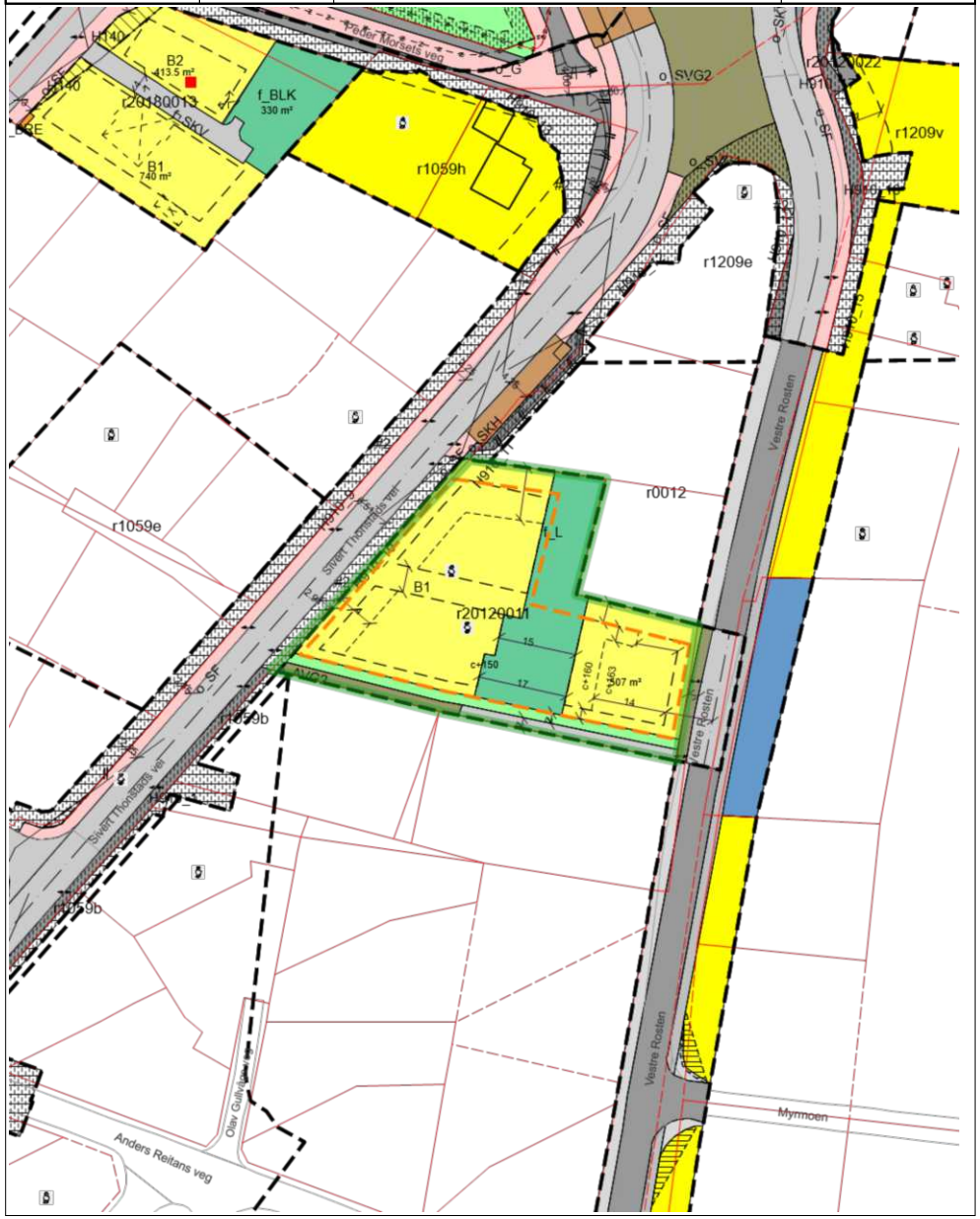
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Sivert Thonstads vei 31 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

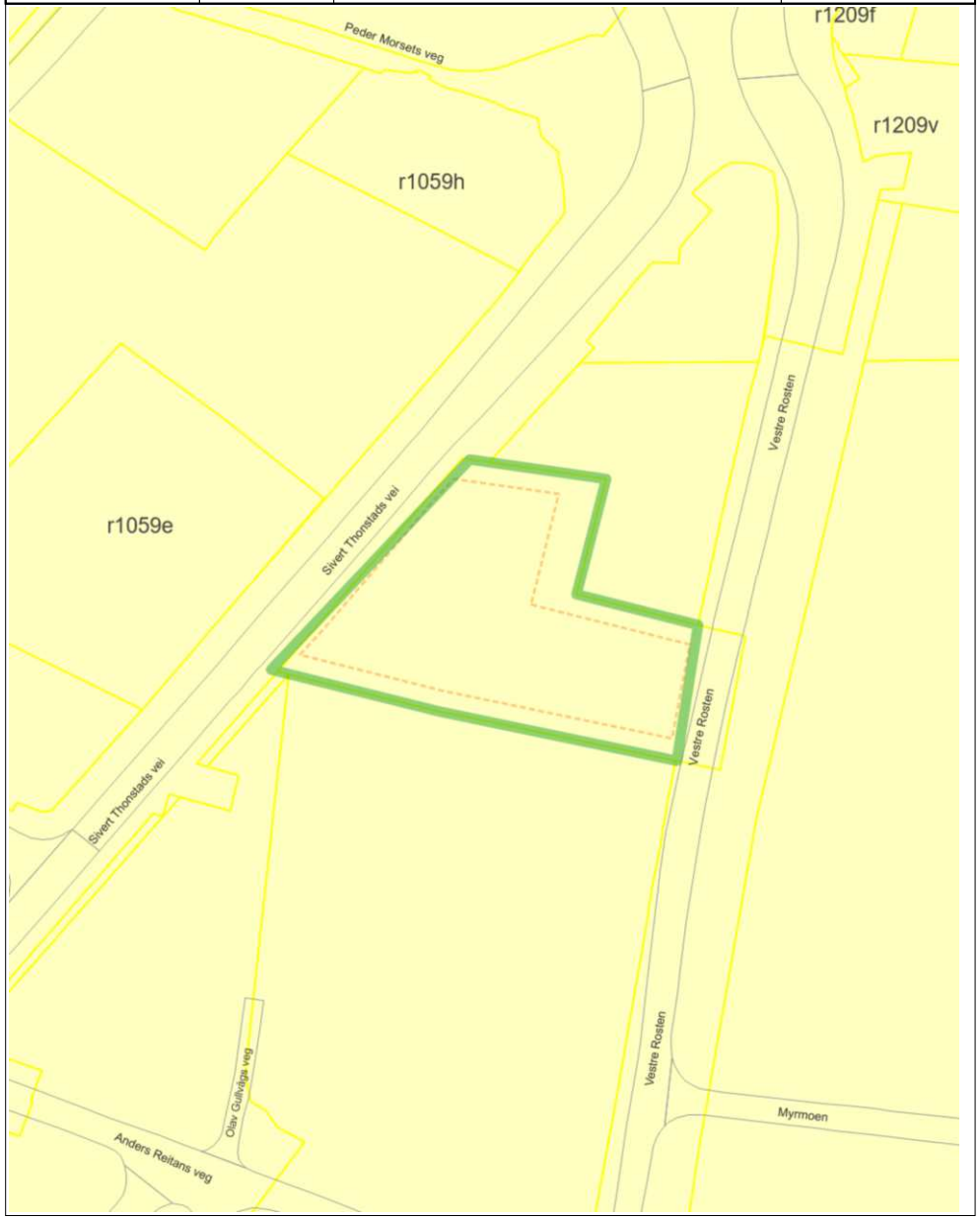
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Avslag dispensasjon
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Forretning
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivholdeplass
- Grønnstruktur
- Turveg
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 316	Bnr: 55	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Sivert Thonstads vei 31 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Planident: R20120011
Arkivsak: 11/55205

Sivert Thonstads vei 29 og Vestre Rosten 56, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 13.1.2014
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 27.2.2014

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter, datert 26.4.2013 senest endret 13.1.2014

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B1 og B2)
- Felles lek (f_L)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (f_V, o_V1 og o_V2)
- Fortau (o_FT)
- Gang-/sykkelveg (o_GS)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_AVT)
- Annen veggrunn - grøntareal (o_AVG1 – o_AVG3)
- Parkeringshus/-anlegg (f_P)

Grønnstruktur
- Turveg (o_TV)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE (B1 og B2)

3.1 Bruk

Området skal brukes til boligbebyggelse.

3.2 Grad av utnytting

Samlet bruksareal innenfor områder B1 og B2 skal ikke overstige 3.400 m² BRA. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Innenfor feltene B1 og B2 skal det til sammen være minimum 16 og maksimum 32 boenheter.

3.3 Plassering av planlagt bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet.

Balkonger og karnapper tillates ikke kraget ut over byggegrenser, unntatt ut mot o_TV der balkonger og karnapper tillates kraget inntil 2 meter ut over byggegrensen. Balkonger og karnapper ut over byggegrense skal ha minimum 5 meter fri høyde fra terreng/turveg.

3.4 Høyde på planlagt bebyggelse

Bebyggelsens mønehøyder skal ikke overstige kotehøydene som er vist på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner som heishus, overdekket trapperom og ventilasjonsanlegg kan tillates plassert over gesims når disse er utformet helhetlig med bebyggelsen for øvrig, men skal ha maks høyde på 1 meter over regulert gesimshøyde og areal på maks 25 % av takflaten.

3.5 Felles renovasjonsanlegg

I område B1 skal det – mot Sivert Thonstads vei – etableres felles renovasjonsanlegg for planområdet. Renovasjonsanlegget skal etableres med nedgravde, bunntømte containere og gis universell utforming. Renovasjonsanlegget kan plasseres helt eller delvis utenfor byggegrenser. Renovasjonsanlegget må plasseres slik at det i avkjørsler er frisikt iht. Vegnormalen.

Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boenheter, skal det foreligge godkjent teknisk plan for avfallshåndtering.

3.6 Atkomst

Avkjørsel er angitt på plankartet. Det skal være tilstrekkelig frisikt i avkjørsler iht. Vegnormalen.

3.7 Parkering på bakken

Det tillates maksimum to parkeringsplasser på bakken innenfor B1 og to plasser innenfor B2.

Parkeringsplasser i B1 skal trekkes tilbake fra veien for å sikre frisikt i avkjørsler og for å gi plass til minimum 1 meter beplanting mot Sivert Thonstads vei.

Parkeringsplasser i B2 skal plasseres mot Vestre Rosten.

3.8 Felles lek (f_L)

f_L skal være felles for alle beboere i planområdet og skal opparbeides som lekeplass for små og store barn og med sittegrupper og beplantning.

Området skal opparbeides i tråd med prinsippene om universell utforming.

Min. 50 % av lekeplassen skal ha plen eller beplanting.

f_L skal opparbeides med den kotehøyde som er angitt på plankartet.
Det kan foretas justeringer av kotehøyden for å sikre avrenning fra bygg og terreng.

55468/14

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Offentlige trafikkarealer
Areal merket o_ på plankartet skal være offentlig formål og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

4.2 Felles veg (f_V)
f_V skal være felles adkomstvei for eiendommene GNR/BNR.: 316/55 og 316/303.

4.3 Parkeringshus/-anlegg (f_P)
F_P skal benyttes til parkeringskjeller og skal være felles for alle boliger i planområdet. Det kan etableres boder og sykkelparkering innenfor formålet.
Antall parkeringsplasser bestemmes etter kommuneplanens arealdel og tilhørende parkeringsveileder.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turveg (o_TV)
O_ TV skal være offentlig turveg. Turvegen trenger ikke gis universell utforming.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Bygge- og anleggsfasen
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, legges til grunn. Spuntingsarbeider tillates bare utført mellom kl. 08-16 på hverdager.

6.2 Grunnforhold
Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten i Trondheim kommune. Eventuell opprensing av forurenset grunn må være gjennomført før ferdigattest kan gis for boliger i planområdet. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

6.3 Riving og registrering
Eksisterende bebyggelse innenfor det planområdet skal rives. Samtlige bygg skal være revet før det kan gis igangsettingstillatelse for siste bygg innenfor planområdet.
Med søknad om tillatelse til riving av bebyggelse, skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på byggesaken.

6.4 Geoteknikk
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

6.5 VA-plan
Ved søknad om igangsetting av byggetiltak for nye boliger skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann- og avløp, som blant annet viser håndtering av overflatevann. Offentlige vann- og avløpsledninger innen planområdet skal ivaretas

6.6 Turveg (o_TV)
Turveg o_TV skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis for boliger innen planområdet.

6.7 Fortau (o_FT)
Fortau o_FT skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis for boliger innen planområdet.

6.8 Felles uteareal (f_L)
f_L skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest gis for boliger innen planområdet.

6.9 Skolekapasitet:
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

6.10 Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, skal legges til grunn for planen. Lydnivå på utendørsareal som innregnes i uteromsareal skal tilfredsstille NS8175 klasse C. Før igangsettingstillatelse må det fremlegges dokumentasjon som viser at støyforholdene etter tiltak er tilfredsstillende.

Tilstrekkelig støydempende tiltak for fasader og balkonger mot Sivert Thonstads vei og Vestre Rosten skal gjennomføres før brukstillatelse gis for boliger innenfor planen.

Støydempende tiltak skal utføres i samsvar med vedlagte støyrapport (Reinertsen, prosjektnummer: 2776700. RAP-RE-RIA-000. Rev. 1. Datert 20/3 2013.

Vedlegg til bestemmelser:
Støyrapport:
Reinertsen, prosjektnummer: 2776700. RAP-RE-RIA-000. Rev. 1. Datert 20/3 2013

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27.02.2014, sak B nr. 31/14

Rita Ottervik ordfører

formannskapssekretær

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.

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.



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 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

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

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: 31250553 / Abbas Al-Rekabi, tlf. 912 71 757
Sivert Thonstads vei 31, 7072 Heimdal.
Gnr. 316, Bnr. 55, Snr. 24, 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: 31250553
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.08.2025

EiendomsMegler 1

Abbas Al-Rekabi
Eiendomsmegler

912 71 757
abbas.al-rekabi@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no