

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 18, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 18
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 361,-

BRA/BRA-i	73 / 68 m²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2007
Etasje	4. etasje

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

+47 407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fernanda Nissens veg 18, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 5, Snr. 28, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris	kr	4 790 000,-
Prisantydning	kr	4 790 000,-
Omkostninger	kr	120 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 922 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 119 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 120 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Beløpet på 906,- er for Desember 2025. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk og termin. Det er 12 terminer i året

Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen.

Eiendomsskatten skrives ut årlig innen 1. mars, derfor blir det ikke fakturert eiendomsskatt for månedene januar og februar, men den blir belastet tre måneder på fakturaen for mars.

Faktura for mars inneholder også avregning på vann og avløp, her blir det en avregning fra stipulert forbruk til eksakt forbruk.

Mars vil også inneholde feiing som blir fakturert kvartalsvis i månedene mars, juni, september og desember.
En oversikt over kommunale avgifter fra mars 2025 og frem til februar 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 361,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Akonto strøm og fjernvarme: 1088,-
Akonto vann og avløp: 214,-
Felleskostnader inkl. næring brøkfordelt: 434,-
Felleskostnader brøkfordelt bolig: 2.133
Felleskostnader enhetsfordelt bolig: 71,-
Kabel-tv og internett: 420,-

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

Forretningsfører
Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS
Det forutsettes at interessenter setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 68 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 73 m²
TBA: 9 m²

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

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

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

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
4. etasje

Parkering
Sameiet har parkering i parkeringskjeller hvor alle har egen seksjonert parkering, merket med seksjonsnummer.

Det er også lagt opp infrastruktur for elbillader, uten at dette er etablert på denne p-plassen. Ved ønske om etablering må eier bekoste etablering, og utføre dette i samråd med styret i sameiet.

Det er også gjesteparkering avsatt for besøkende i parkeringskjeller.

Sameiets eiendom
Gnr. 12, Bnr. 5, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 9 015 m².

Byggeår
2007 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
4. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

Eksternt bruksareal:
Kjelleretasje: Bod

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Standard
Entré (7,9m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler. Porttelefon. Teleuttak. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Bad (5,6m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagt veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

Stue/kjøkken (36,1m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovner. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

Soverom 1 (10,2m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Ventilasjonsaggregat. Radiatorovn.

Soverom (6,5m²):
Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Ventilasjonsaggregat. Radiatorovn.

Dette iht. beskrivelse Takstmann.

Byggemåte
Bygningen er et kombinert leilighets/næringsbygg på totalt 5 etasjer over kjelleranlegg. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygget har heis.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

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

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 for boligen den 16.12.2010.

Oppvarming
- Fjernvarme a-konto
- Elektrisk

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Kabel-TV og internett er inkludert i felleskostnadene levert av Altibox.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Boligen kan leies ut, men dette må meldes inn til styre og forretningsfører. Utleie av seksjon kan være begrenset i noen tilfeller jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.Ved korttidsleie skal ikke leietaker ha tilgang til kjelleretasje/garasje. Utleier må ha nøkkelkort som kun går til hoveddør aktuell blokk. Unntak kan søkes om til styret.

Radon
Det er ikke foretatt noe radonmåling.

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til nåværende boligbebyggelse ihht. kommuneplanens arealdel 2012-2024.

Det foreligger gjeldende regulering i området med plan-ID og plannavn:
- r0342h "Baldershage, 12/5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, 13/54" vedtatt 16.12.2004.
- r20210021 "Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg" vedtatt 07.03.2024.
Området er regulert til bl.a. bolig/blokkbegyggelse, fortau og sykkelveg/-felt.

Det gjøres oppmerksom på regulering under arbeid med plan-ID og plannavn:
- 20240028 "Kong Øysteins veg 4, Bromstadekra 2 og 4 og Bromstadvegen 23 og 25"
Hensikten med planen er å legge til rette for en sammenhengende løsning for syklende og gående langs Bromstadruta som er en del av vedtatt hovednett for sykkel i Trondheim. Bromstadruta er cirka 3 km lang og går fra Persaunet til Sildråpevegen. Med tiltaket får man et
gjennomgående tilbud som skal være attraktivt for gående og syklende året rundt.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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 1 089 768,- for 2024
Sekundærverdi: kr 4 359 071,- for 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Tore Løckra

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 303826
Dato: 03.08.1960
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 9592
Dato: 28.06.1982
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3390
Dato: 04.02.1988
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 5352
Dato: 16.03.1994
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 11560
Dato: 02.07.2001
Bestemmelse om parkering
Gjelder 27 parkeringsplasser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 401695
Dato: 16.05.2007
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon med tilhørende kabelanlegg i bygg.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 711827
Dato: 07.09.2007
Gjensidig rett til å benytte utendørs areal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
- Arealoppmåling er foretatt av takstmann.

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

- Seksjonering:
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 73 / 10539

- Økonomi i sameiet:
Sameiet Balders Terrasses økonomi hadde pr. 31.12.2024:
Driftsresultat: -84.269,-
Årsresultat: -38.737,-
Egenkapital: 2.341.576,-

Etter samtale med styreleder i sameiet, er det ingen planlagte arbeider som som vil påvirke felleskostnader eller fellesgjeld. Dog vil sameiet følge en vedlikeholdsplan.

Av planlagt vedlikehold skal sameiet male et av husene i 2026. De maler deretter et hus av gange, årlig. Sameiet økte sameiets fellesgjeld med ca. kr. 600.000,- i 2026, mht. maling og generelt vedlikehold.

- Nyttig info fra sameiet:
Sameiet består av i alt 118 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner.

Det er svært viktig at selger ikke videreformidler sin faktura til kjøper for betaling. Ny eier vil motta egen faktura med virkning fra og med 1. i måneden etter overtakelse.

- Dyrehold:
Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Sameiet har vaktmestertjeneste via Trondheim Renholdsservice AS.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,4 % 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 2 900,- (inkl. mva).

Markedspakke med digital annonsering kr 20 000,- (inkl. mva).
Rabatt - TOBB kr-10 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200,-
Fotograf kr. 5.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 3.000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.500,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.750,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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

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

Tilstandsrapport/takst

Utført av Erik Bromseth Mellevold i VerdiAnalyse AS den 22-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG2:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer/skyvedør
Innvendig - Parkett - stue
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er påvist åpning på over 10cm mellom rekkverk på balkongen. Dette gjelder i hjørneskjøt.

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

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

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

Selger opplyser om følgende i vedlagt egenerklæring:

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

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
- Nabolgasprofil
- Selgers egenerklæring datert 18.03.2026
- Tilstandsrapport datert 11.04.2026
- Energiattest
- Det er utstedt ferdigattest for boligen den 16.12.2010.
- Byggegodkjente tegninger datert 14.03.2025
- Husordensregler
- Vedtekter for sameiet Balders Terrasse
- Resultatregnskap 2024 for Sameiet Balders Terrasse
- Årsberetning 2024 Balders terrasse
- Innkalling til årsmøte i sameiet Balders Terrasse datert 08.04.2025
- Referat årsmøte datert 08.04.2025 Sameiets Balders Terrasse
- Seksjonering
- Kommunale avgifter
- Situasjonskart
- Regulering med områdeplan

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.

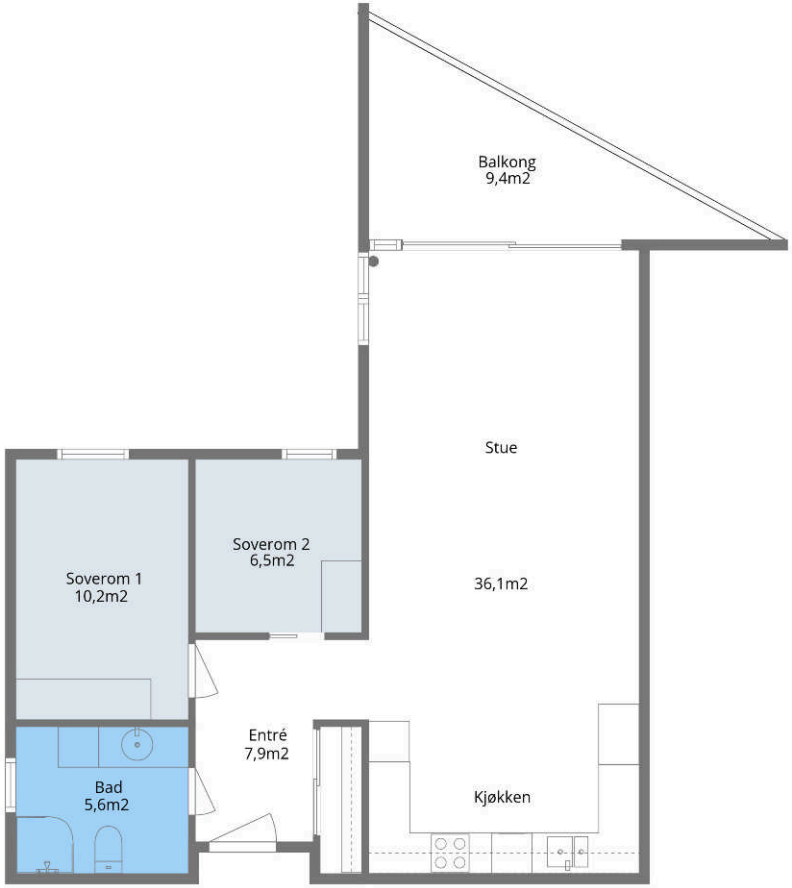
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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
Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler
Telefon: 407 63 393
E-post: maria.hansen.sundland@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Besøksadresse: Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

N

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

Notater










GALERIE D'ART










EXPOSITION D'ART
GALERIE D'ART


















BOLIA


Elizabeth GEORGE
BOLA








KÄRCHER






PLANTASJEN
Mandag 10-20
Fredag
Lør 10-18



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

FERNANDA NISSENS VEG 18

Nabolaget Pinebergvegen/Strindheim skole - vurdert av 54 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bromstadvegen	Linje 13, 70, 102	3 min / 0.3 km
Leangen stasjon	Linje R60, R70	13 min / 1.1 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min / 3.7 km
Dronningens gate 62	Linje 9	12 min / 4.6 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Strindheim skole (1-7 kl.)	561 elever, 31 klasser	6 min / 0.5 km
Eberg skole (1-7 kl.)	382 elever, 21 klasser	5 min / 1.8 km
Lilleby skole (1-7 kl.)	211 elever, 15 klasser	21 min / 1.9 km
Trondheim idrettsungdomsskole (8-10 kl.)	85 elever, 3 klasser	21 min / 1.8 km
Blussuvoll skole (8-10 kl.)	553 elever, 27 klasser	4 min / 1.9 km
Cissi Klein videregående skole		12 min
Strinda videregående skole	1150 elever, 17 klasser	5 min / 2.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

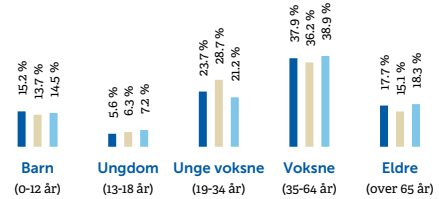
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 86/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Pinebergvegen/Strindheim...	918	438
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (0-5 år)	60 barn	3 min / 0.2 km
Tyholttunet barnehage (0-6 år)	39 barn	7 min / 0.6 km
Majorstuen barnehage (1-5 år)	48 barn	8 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bromstad	PostNord, søndagsåpent	2 min / 0.1 km
Coop Prix Persaunet	PostNord	4 min / 0.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

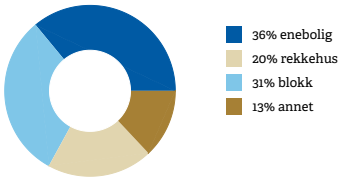
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Strindheim skole	Aktivitetshall, ballspill	6 min / 0.5 km
Tingssletta, ballløkke	Ballspill	7 min / 0.6 km
Impuls Treningssenter Leangen		13 min
Fresh Fitness Valentinlyst		14 min

BOLIGMASSE

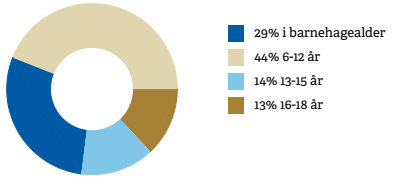


> «Strindheim har alt!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

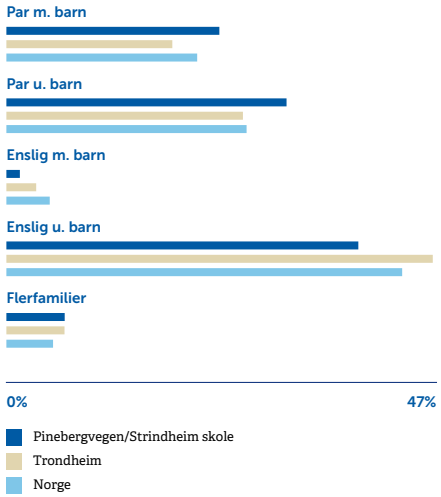
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	10 min
Apotek 1 Strindheim	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



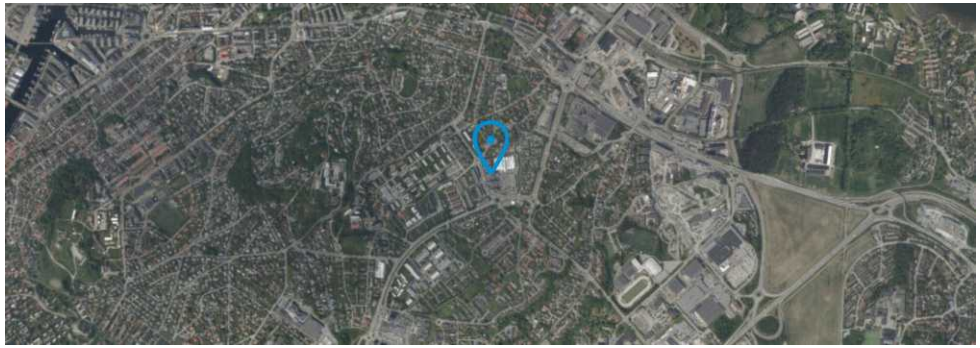
FAMILIESAMMENSETNING

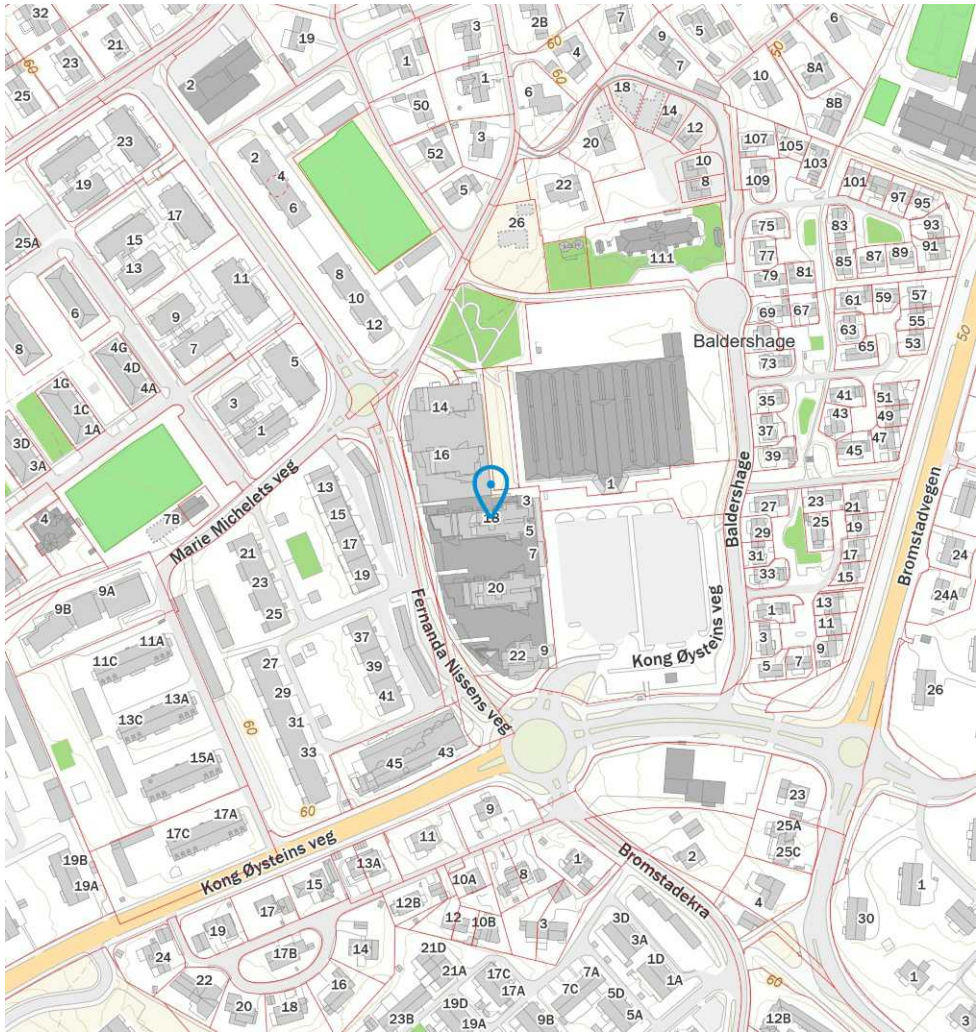


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	6%	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 2026





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 2026

bankID SIGNERT 18.03.2026 Løckra, Vibeke

bankID SIGNERT 18.03.2026 Løckra, Tone

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

Tone Løckra

Vibeke Løckra

Boligen

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

Fernanda Nissens Veg 18
7045 Trondheim

5001-12/5/0/28

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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 om 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 om det 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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 4. etasje
Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 12, bnr. 5, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 11.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1623 **Eiendomsverdi ref nr:** NB2040

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Bromseth Mellevold **Vår ref:** Erik Bromseth Mellevold

VerdiAnalyse.

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.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Erik Bromseth Mellevold
Uavhengig Takstingeniør
em@verdi-analyse.no
915 95 515

NITO

VerdiAnalyse.

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 • 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.

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et kombinert leilighets/næringsbygg på totalt 5 etasjer over kjelleranlegg. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel. Taket er flatt og er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass. Bygget har heis.

INNVENDIG Gå til side

Entré (7,9m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler. Porttelefon. Teleuttak. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Soverom 1 (10,2m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Ventilasjonsaggregat. Radiatorovn.

Soverom (6,5m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Ventilasjonsaggregat. Radiatorovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,6m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagt veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (36,1m²): Parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovner. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Fjernvarme.
Sikringsskap.
Fordelerskap.
Vannmålere.
Porttelefon.
Brannvarslingsanlegg.
Teleuttak.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. etasje

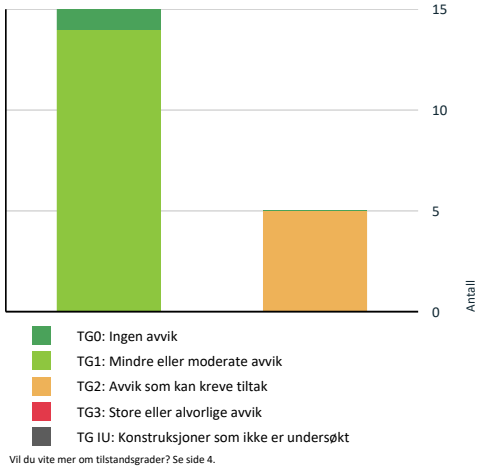
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk. Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas derfor forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke uten mer omfattende undersøkelser. Kjøper bør være oppmerksom på at det kan forekomme skjulte avvik eller avvik fra faglig standard som ikke nødvendigvis er synlige ved overflatisk inspeksjon.

Fuktmålinger, fuktsøk og eventuelle hulltakinger gir informasjon om forholdene på undersøkelsestidspunktet og på det stedet målingen eller inngrepet er utført. Resultatene må derfor leses som øyeblikksobservasjoner, og ikke som dokumentasjon på at en bygningsdel generelt er fri for fuktproblemer. Fuktforhold kan variere over tid og påvirkes blant annet av årstid, temperaturforhold, nedbør, snøsmelting, luftfuktighet, ventilasjon, oppvarming, innvendig bruk, møblering mot kalde flater og naturlige variasjoner i materialers fuktinnhold. Dette innebærer at forholdene kan være annerledes på et annet tidspunkt enn ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist tørkesprekker og oppsprekking i nedre del av trepanel på balkong,

Utvendig > Vinduer/skyvedør Gå til side

Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på vinduskarmer utvendig.

Innvendig > Parkett - stue Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist oppsprekking mellom parkettlameller i stuen. Spesielt i området ved skyvedøren.

Til orientering er det ikke påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på 21mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist ved servant. Til sluk i dusjsonen er høydeforskjellen 21mm. Krav til fall er minimum 25mm.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Det er påvist åpning på over 10cm mellom rekkverk på balkongen. Dette gjelder i hjørneskjøt.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og bygningsdeler er kun generelt preget av aldersmessig slitasje som er forventet for et bygg oppført i 2007. Enkelte elementer kan ha blitt fornyet underveis, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikk. På bakgrunn av byggets alder må det uansett etterhvert påregnes behov for videre vedlikehold og utskiftninger av enkelte bygningsdeler, noe som er normalt for denne type bygg. For full vedlikeholdshistorikk og for fremtidige vedlikeholdsplaner må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygget er kledd med stående trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist tørkesprekker og oppsprekking i nedre del av trepanel på balkong,

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes ny overflatebehandling utvendig, samt mulig lokale utskiftninger.

Oppsprukket utvendig trepanel fører til økt risiko for fuktinntrengning, noe som kan gi råteskader i kledningen og i verste fall i den bakenforliggende veggkonstruksjonen. Sprekker gir også redusert estetisk inntrykk, og vil gi økt behov for omfattende vedlikehold som skraping, maling eller utskifting.

For full visshet og avklaring om seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller om bygningsdelen hører under fellesansvar i sameiet må styret kontaktes.

TG 2 Vinduer/skyvedør

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/skyvedør med fabrikkmalte trekarmer/rammer og 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er satt ut fra at det er påregnelig at glassene, rammene og pakninger/tetteslister har usikker eller kort restlevetid og dermed kan ha begrenset effekt med tanke på lufttetthet og varmetap. Det er i tillegg påvist overflateslitasje på vinduskarmer utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0/1 må det gjøres tiltak med vinduene/skyvedøren. Ved eldre vinduer vil det dannes sprekker og slitasje i vinduskarmene som kan føre til redusert beskyttelse mot fuktinntrengning og kuldebroer. Over tid kan dette gi økt risiko for råteskader i trekonstruksjonen og redusert energieffektivitet. Det anbefales derfor å gjennomføre jevnlig vedlikehold av vinduene, spesielt utvendige overflater. Dette innebærer skraping, sliping og overflatebehandling med egnet maling. Det anbefales også at pakninger/tettelister holdes under jevnlig oppmerksomhet da disse over tid blir harde med redusert tetthetsevne. Videre kan det oppstå justeringsbehov som følge av klimatiske sesongvariasjoner.

For full visshet og avklaring om seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller om bygningsdelen hører under fellesansvar i sameiet må styret kontaktes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør i fabrikkmalt glatt utførelse fra byggeår.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Balkongen er oppført i støpt betong som er utkraget fra vegglivet. Gulvet er belagt med PVC-heller. Rekkverket er etablert i galvanisert metall og glass. Det er veggmontert dobbelstikk og utebelysning. Konstruksjonen har tilkomst fra stuen.

Balkongens overflater har noe værslitasje på både dekke og rekkverk. Dette vurderes ikke som et direkte teknisk avvik, men som normalt vedlikeholdsbehov for denne typen konstruksjon eksponert for vær og vind. Slitasjen anses å være i samsvar med alder og bruk, og fornying av overflatebehandling må påregnes som del av ordinært vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har overflater fra byggeår som fremstår i god stand uten nevneverdig slitasjegrad.

Det er ikke registrert synlige avvik ved visuell befaring, hvor da kontrollen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

TG 2 Parkett - stue

Beskrivelse

Gulvflaten er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist oppsprekking mellom parkettlameller i stuen. Spesielt i området ved skyvedøren.

Til orientering er det ikke påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut parketten der det er betydelig slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres over tid, noe som kan føre til ytterligere forringelse av gulvets funksjon og estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygget har etasjeskillere i betong. Enkel nivellering er utført som stikkontroll på stue/kjøkken og i soverom 1. Det ble kun registrert høydeforskjeller som er innenfor aksepterte toleransekrav på kontrollerte flater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og glatte dørblader fra byggeår.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er etablert ved byggeår. Arbeidene er uført i sin helhet av fagfolk, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av rommets skjulte konstruksjoner.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

Til orientering er vindu er plassert i nærhet til dusjsonen. Materialene på vindu, foringer og gerikter er i uegnet materiale. Det må derfor påregnes jevnlig tilsyn, samt overflatebehandling for å hindre en eventuell negativ utvikling.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er over støpt etasjeskille med gulvvarme, påstøp og pålimt flis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt en høydeforskjell på 21mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist ved servant. Til sluk i dusjsonen er høydeforskjellen 21mm. Krav til fall er minimum 25mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For liten høydeforskjell ved dørterskel og fall mot sluk gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dette øker faren for fuktskader i konstruksjonen, men også risikoen for glatt gulv og fallskader på grunn av vannansamling. Sklisikkerheten på våtrommet blir dermed redusert, noe som kan påvirke både sikkerhet og brukervennlighet negativt.

Det må påregnes å utbedre fallforhold og høydeforskjell ved neste rehabilitering for å sikre riktig avrenning og redusere risiko for vannansamling. Som et forebyggende tiltak frem til en rehabilitering anbefales det å etablere en vanntett membranoppkant for å hindre overrenning til tilstøtende rom. Tilpasset overflatebehandling eller bruk av sklisikre matter kan vurderes som midlertidig tiltak for å bedre sklisikkerheten. Jevnlig kontroll for fukt og slitasje bør også gjennomføres.

Slukene må jevnlig rengjøres slik at gulvflaten sikrer god avrenning.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk i plast fra 2007. Smøremembran med ukjent utførelse. På grunn av påført flislim ned mot klemringer er det ikke mulig å visuelt kontrollere tilslutningen mellom membran/mansjett og slukene.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.

Det er viktig å merke seg at levetiden til membraner/tettesjikt er varierende basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, noe som da vil resultere i lekkasjer i tilleggende konstruksjoner. Det anbefales derfor å etablere lukket dusjkabinett med direkte avrenning i sluket som forebyggende tiltak. Dusjkabinett gir ikke erstatning for membran/tettesjikt, men reduserer fuktbelastningen direkte på rommets overflater. Slukene må også inspiseres og rengjøres ofte for å sørge for god avrenning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert speil. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med innfellbare glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg/avløp for vaskemaskin og fordelerskap til vannledninger.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres mekanisk via balansert ventilasjon. Tilluftsventilering via spalte mellom dørblad og terskel.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra soverom 1, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble påvist bruk av metallsvill og fuktkvotemåling (vektprosent) i treverk i konstruksjonen er derfor ikke mulig. Det ble i stede målt med pigger i ukjent materiale(bak platelag) og utført visuell kontroll av tilgjengelige flater.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert særlig forhøyede fuktindikasjoner fra referansepunkt på nedkant vegg ved døren, til fuktutsatte områder.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflater er fra byggeår.

Rommet fremstår med parkett på gulv. Malt strie på vegger. Malt slett himlingsplate. Kjøkkeninnredningen er i åpen løsning med stuen og har plane fronter med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplate i laminat med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator over induksjonstoppen. Ventilatoren er tilkoblet balansert anlegg.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av kanaler og filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast rør-i-rør fra byggeår. Fordelerstokker med vannmålere og stoppekraner er etablert i himlingen på badet. Avrenning fra overløpet er i rom som har sluk.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør og vannlåser i plastmateriale som er påkoblet byggets felles rørstamme. Det er kun synlige avløpsrør i leiligheten som er besiktiget/kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjon hvor aggregatet er plassert i entréen. Det er etablert spalter mellom dørblader og terskeler for bedre ventilering ved dører i lukket stilling. Øvrig ventilering er via vinduer/dører som kan åpnes.

Til orientering er det viktig å følge leverandørens anvisninger med tanke på serviceintervaller for rengjøring av ventiler, kanaler og utskifting av filter.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Bygget har felles varmesentral/varmeveksler tilsluttet fjernvarme med fordeling til oppvarming av tappevann og vannbåren gulvvarme. Lokal fordeling og energimåler i leiligheten (himling på badet).

Vurderingen er utelukkende basert på visuell kontroll, alder, gitte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det presiseres at vurdering av slike anlegg ligger utenfor undertegnedes kompetanseområde, og for full visshet om anlegget, samt service og vedlikeholdsintervaller må autorisert personell kontaktes.

Elektrisk anlegg

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har sikringsskap med automatsikringer plassert i entréen.

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.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke utført arbeid på anlegget i selgers eietid. Ukjent hva som eventuelt er utført i regi av tidligere eier/eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring fra etablering av anlegget ved byggeår. Ut over dette er det ikke kjent om det foreligger dokumentasjon på eventuelle arbeider.
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?
    Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør eller sertifisert kontrollør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer som ikke nødvendigvis er synlige ved en visuell inspeksjon, og gi et bedre grunnlag for vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for oppgradering eller utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ **Helse, miljø og sikkerhet**

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter sikring av balkonger, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er påvist åpning på over 10cm mellom rekkverk på balkongen. Dette gjelder i hjørneskjøt.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å utbedre rekkverket til dagens minimumskrav med maksimale åpninger på 10 cm. Dette for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

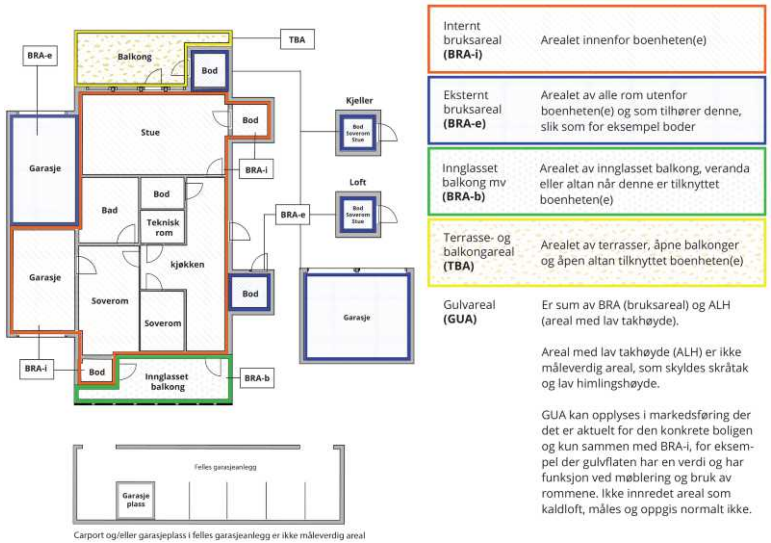
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer

Leilighet i 4. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	68			68	9
Kjelleretasje		5		5	
SUM	**68**	**5**			**9**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, 2 soverom		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 4. etasje	68	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Tone Løckra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	12	5		28	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens veg 18

Hjemmelshaver
Løckra Tore

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2026	Leiligheten selges via fullmektig, og gitte eieropplysninger er derfor noe begrenset.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.03.2026	Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.03.2026	Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Fernanda Nissens veg 18 , 7045 TRONDHEIM
Gnr 12 - Bnr 5
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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 NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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.

enova

Energiattest

Adresse	
Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **21.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273207**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21072842**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
110,20 kWh/m²	**10 707 kWh**



Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

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

Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4797/10

jm arkitektkontor Jon Meland
Anthon Walles vei 36

N-1337 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	05/17210 oppgis ved alle henvendelser		16.12.2010

Fernanda Nissens vei 14-22, Kong Øysteins veg 3-11, søknad om ferdigattest for hus C, D og E.

Byggested:	**Fernanda Nissens vei 14-22**	Gnr./Bnr.: **12/5**
Ansvarlig søker:	**jm arkitektkontor Jon Meland**	
Tiltakshaver:	**Balders Terrasse AS**	
Tiltaksart:	**Nybygg**	
Bygningstype:	**Boligbygning**	

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.11.2010.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1798/05, FBR IP 657/06, FBR IP 909/06, FBR IGT 1472/07, FBR DSP 167/10, FBR ETT 165/10 og FBR IGT 431/10.

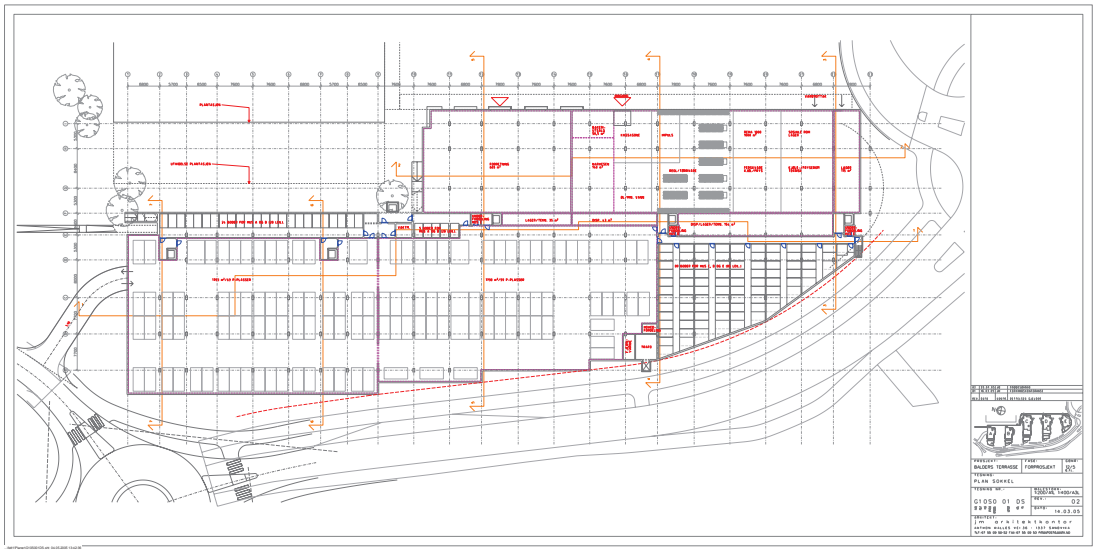
Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

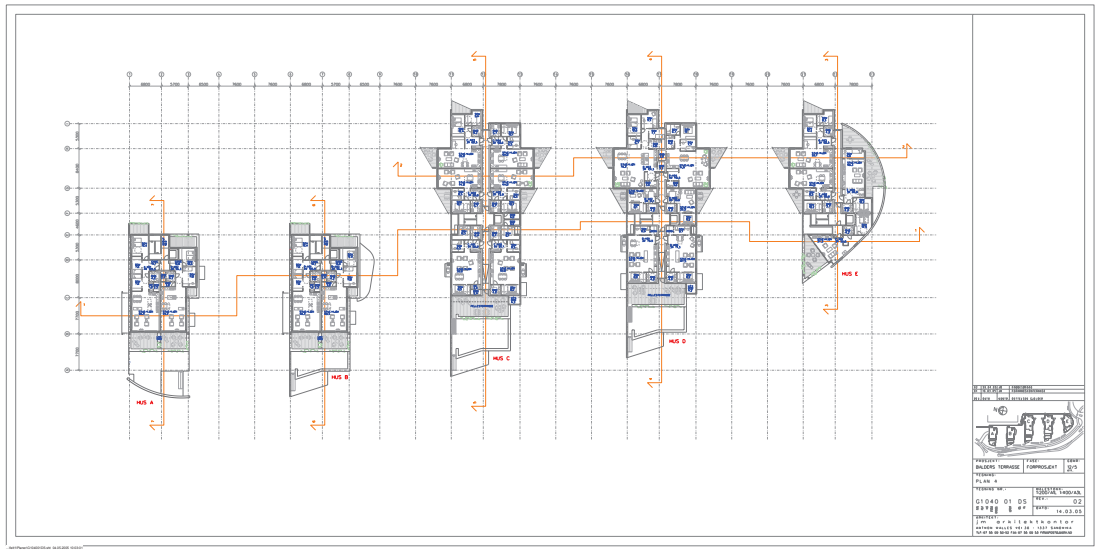
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

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


PLANTAGEN
GRØNSLÅS PLANTAGEN
TRE-ÅTTE FLØLSEN
TRE-ÅTTE FLØLSEN
BALDERS TERRASSE
FORPROSJEKT
PLAN SOKKEL
G1050 01 DS
02
14.03.05
jm arkitektkontor


HUS A
HUS B
HUS C
HUS D
HUS E
BALDERS TERRASSE
FORPROSJEKT
PLAN 4
G1040 01 DS
02
14.03.05
jm arkitektkontor

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BALDERS TERRASSE HUS A,B C, D, E.

VELKOMMEN TIL SAMEIET BALDERS TERRASSE HUS A,B, C, D OG E
Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG
Husordensreglene gjelder for alle som opoholder seg i sameiets boliger.

Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Utleiere har et spesielt ansvar for at leietakere kjenner rutiner og regler for sameiet.

SIKKERHET - LÅSING
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten, skal alle dører til fellesrom og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT
Seksjonseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

Skader som seksjonseier/beboer påfører fellesområdet, skal meldes til styret umiddelbart og omkostningene med reparasjon kan bli pålagt seksjonseier.

BRUK AV LEILIGHETEN
For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

FELLESAREALER - FELLESANLEGG
Ganger, trapperom og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Ikke benytt rømningsvei som ordinær adkomstvei.

SYKLER

Sykler parkeres i sykkelstativ, i utebod- p.kjeller eller egen bod.

BILER/kjøretøy

Parkeringskjeller skal ikke benyttes til annet en parkering av registrerte kjøretøy. Uregistrete kjøretøy vil bli fjernet med mindre spesiell avtale er gjort med styret, f.eks. veterankjøretøy og selvfølgelig transportutstyr for bevegelseshemmede.
Reparasjon av kjøretøy er **IKKE** tillatt.
Støvsuging/polering: sameiene har etablert en plass ved garasjeporten som kan benyttes til dette, det er egen bryter for lys og stikkontakt på ytterveggen til benyttelse av egen støvsuger.
Vasking er ikke tillatt.

DYREHOLD
Husdyrhold er tillatt med mindre det 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, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer. Båndtvang gjelder alle husdyr.

Lufting (dyretoalett) av husdyr på fellesterrasser er ikke tillatt. Styret kan forby den enkelte sameier/beboer å fortsette dyrehold hvis det viser seg at dyreholdet medfølger ulempe for de øvrige sameiere.

RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN
Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. 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 på hverdager mellom kl 23^{00} og 07^{00} skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.
Private ting som settes i fellesarealer fjernes på eiers bekostning dersom dette ikke blir fjernet av eier etter varsel.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

Eventuelle klager på nabo for brudd på reglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av reglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe forføyninger i slike saker.
Skulle det oppstå tilfeller av alvorligere karakter/ støy, kontaktes politiet.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE
Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstadmoen.

Sameiet vil også hver vår ha en container for fjerning av større avfall disponibel for sameierne.

Elektriske artikler kan/skal leveres direkte til forhandler. (kan ikke benytte container)

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer

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

Montering av rekkverk i glass tilsvarende som benyttet i sameiet eller i tre etter mal som i nr 18 1 etg. mot nr 16 kan utføres uten søknad. Farge treverk grå.

Det er ikke tillatt å sette opp annet utstyr som skal monteres utvendig med mindre styret godkjenner dette etter søknad.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i boligsameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

MELDEPLIKT VED SALG OG UTLEIE
Ved salg av leiligheten skal melding sendes til forretningsfører. Melding om riktig bostedsadresse må også meldes forretningsfører om leiligheten leies ut.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 18.12.2014.
Styrene i Balders Terrasse

VEDTEKTER FOR
Sameiet Balders Terrasse 14- 22.

Vedtatt på årsmøte 02.12. 2019
Revidert 15.03.2021, 06.04.2022, 17.04.2023 §5.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er SAMEIET Balders Terrasse 14-22, Sameiet har forretningskontor i Trondheim.
Sameiet består av i alt 118 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner,
i henhold til tinglyst søknad om reseksjonering.
Adresser til sameiet er Fernanda Nissens vei 14-16-18-20-22 samt Kong Øysteinsvei 3-11(næring)
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 12 bnr. 5 Trondheim Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning, med egen inngang.
De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst reseksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av eksisterende og nye installasjoner.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sende/mottaksutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

I medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene, herunder også rett til oppsetting av skilt i forbindelse med kommersiell drift i næringslokalene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når rettighetshaver samtykker til dette.

§ 3
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for at kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for deres andel av felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de à konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter eierbrøk med unntak av de bestemmelser som er nærmere angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor.
Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.
"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.
"Parkeringsdelen" og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Dersom driften i næringsseksjonen tilsier det, skal næringsseksjonseier bekoste montering av vannmåler i den enkelte næringsseksjon.
-Vedlikehold og drift av utomhus arealer tilhørende næringsseksjonene.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen for de arealer som er tilknyttet næringsdelen, herunder også fasade, vinduer og inngangsdører. Utvendige fellesområder som næring har eksklusiv bruksrett til.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles etter eierbrøk:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhus arealer tilhørende boligseksjonene.

Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen for de arealer som er tilknyttet boligdelen, herunder også fasade, vinduer og inngangsdører. Utvendige fellesområder som boligdelen har eksklusiv bruksrett til

3.3. Eierne av parkeringsplass skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles pr p plass, deler av kostnaden belastes næringsdelen:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som betjener parkeringskjeller og næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringskjeller.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringskjeller.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringskjeller, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Gjesteparkering i parkeringskjeller.
- Andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringskjeller.
- Tettesjikt, dekke over parkeringskjeller og næringsdel.

3.4.
Følgende kostnadselementer fordeles pr boligseksjon for andel av kostnader som boligseksjoner svarer for:

- Felles TV- og bredbåndsløsning
- kostnader pr parkeringsplass

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 4
Vedlikehold

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens-sikringsboks.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) ventilasjon, apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. De enkelte seksjonseiere er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(13) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
(14) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(15) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(16) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er sameiet erstatningspliktig og skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(17) Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhus arealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder heiser, kjøreporter, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.
Sameiet skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv.

§ 5

Registrering seksjonseiere, overdragelser og leieforhold.

Sameiets forretningsfører og styre skal underrettes om alle overdragelser(salg) og leieforhold.
Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er IKKE tillatt. Med kortsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.
Ved korttidsleie skal ikke leietaker ha tilgang til kjelleretasje/garasje. Utleier MÅ ha nøkkelkort som kun går til hoveddør aktuell blokk. Unntak kan søkes om til styret.
Ved manglende informasjon/varsel om leieforhold vil §14 komme til anvendelse.

§ 6
Styret

Sameiene skal ha et styre som skal bestå av en leder, fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra både næringsseksjon og boligseksjon og eventuelt hver blokk. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøtet velges to styremedlemmer og ett varamedlem for ett år. Tjenestetiden er to år for de to første periodene deretter kan medlemmet velges for 1 år i gangen.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret velger da nytt styremedlem blant varamedlemmene, som vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte. Dersom styreleder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, skal styret sammenkalle til ekstraordinært årsmøte for nyvalg.

§ 7
Styrets ansvar

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameienes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Sameiets styre plikter å påse at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta seksjonseiernes og styrets interesser.

Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale sameiets egenandel til forsikringsselskapet, dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når to seksjonseier(e) eller flere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
   Valg av møteleder.
   Valg av referent.
   Valg av 2 til å underskrive protokollen.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap i revidert stand.
4. Innkomne saker
5. Behandle styrevedtatt budsjett.

6. Valg av:
   - Styreleder.
   - Styremedlemmer.
   - Valgkomite.
7. Valg av revisor

§ 10
Møteledelse og avstemning

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 disse vedtekter avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene, dog slik at i saker som kun gjelder boligseksjonene, har bare boligseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. I saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonseierne stemmerett med en stemme pr. seksjon. For felles saker som gjelder nærings- og boligseksjonene, skal stemmene beregnes etter sameiebrøken.

Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder fellesarealer eller seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11
Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. 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 og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende

seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

§ 12
Revisjon og regnskap

Seksjonseierne skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtemøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet

§13
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av styret.

§ 14
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er 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.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
Ved ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer skal søknad sendes styret som vil avgjøre om ombyggingen tillates eller skal avgjøres av årsmøtet.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Vedtaket kan gå ut på avsetning bare for boligseksjoner.

Det kan vedtas at det skal foretas engangsinnbetalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

§ 20
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.
Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Sameiet er tilknyttet brannsentralen tlf. 110. Sameiere som utløser alarm ved matlaging og lignende «falsk alarm» må betale sameiets kostnad ved utrykking.

Gjesteparkering skal foregå på merkede plasser.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendig" fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.
Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21
Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det 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, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer/områder. Båndtvang gjelder alle husdyr.

§ 22
Parkeringsplasser i garasje, strøm, utleie av egen p.plass og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon. Parkeringsplass følger seksjonen ved salg.
Parkeringsplasser tillagt som tilleggsareal kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre enn eiere av eierseksjon i sameiet. Ved varig bytte av p- plass må dette foretas som reseksjonering.

Eier av parkeringsplass har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret.

Seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt på den p-plass seksjonseieren disponerer, styret kan nekte etablering av ladepunkt så fremt det foreligger saklig grunn for dette.
Seksjonseier må stå for kostnaden for etablering av uttak med egen måler til egen p-plass etter godkjenning av styret. Betaling skjer etter den til enhver tids gjeldende ordning for sameiet.
Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av seksjonseier. Styret er berettiget til å fjerne kabel og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Parkeringsplasser kan fritt utleies til andre sameiere i sameiene.

Parkeringsplassene kan ellers leies ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal til enhver tid varsles og føre liste over de som leier p.plass utenfra. Det skal også betales depositum for eget nøkkelkort på kr 1000,-. Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p.kjeller. Portåpner ut lånes av utleier. Seksjonseiers (utleier) nøkkelkort SKAL ALDRI benyttes av leietaker.
2. Ved en leietakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter overfor sameiet har styret rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet.
3. Ved utleie er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler, kort og portåpner og solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på seksjonseiens eller andre seksjonseieres eiendom i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.
Bytte administreres av styret.

Dokumentasjon vil være minimum gyldig parkeringsbevis for HC-plasser utstedt av kommunen.
Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.
Ved behov for strømuttak eller erstatning av strømuttak til seksjonseier som må avgi sin plass, skal den som må avgi sin plass uansett være skadesløs. Alle omkostninger skal dekkes av den som får tildelt HC-plass.

§ 23
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet flger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Resultatregnskap med budsjett og fjorårstall

Periode: 1 - 12/2024 NOK

Dato: 14.03.2025 12:44

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2024
	DRIFTSINNTEKTER			
3261	Felleskostnader Næringsdel	172 495,00	167 045,00	180 000,00
3290	Viderefakt. kostnader	207 457,38	107 950,00	220 000,00
3299	Andre driftsinntekter	44 800,00	23 900,00	20 000,00
3600	Felleskostnader	2 807 988,00	2 674 044,00	2 919 000,00
3605	Tillegg kabel-TV/Internett	560 196,00	560 196,00	550 000,00
3606	Fjernvarme og Elektrisk	2 257 019,00	1 973 928,00	1 800 000,00
3607	Egenandeler vedr. utbedringer	0,00	0,00	50 000,00
3608	Avregning strøm, vann og avløp	-175 540,00	-35 360,19	0,00
3610	Leieinntekt gjesterom	34 873,80	45 322,96	25 000,00
3615	Eierskiftegebyr	12 000,00	14 000,00	10 000,00
3990	Tilskudd Trondheim Kommune	150 000,00	0,00	0,00
	Sum andre salgsinntekter	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
	DRIFTSKOSTNADER			
	DEKNINGSBIDRAG	6 071 289,18	5 531 025,77	5 774 000,00
5330	Styrehonorar	142 000,00	140 000,00	140 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	20 022,00	19 740,00	19 740,00
	Sum lønnskostnader	162 022,00	159 740,00	159 740,00
	Sum kostnader arbeidskraft	162 022,00	159 740,00	159 740,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	405 516,00	308 022,00	300 000,00
6340	Elektrisk energi, Felles	651 077,42	564 356,88	700 000,00
6345	Fjernvarme	772 896,07	831 230,59	600 000,00
6350	Renhold + matter fellesareal	110 997,95	112 792,63	120 000,00
6352	Periodisk Heiskontroll	21 237,50	0,00	20 000,00
6355	Driftsutgifter heis	141 745,60	87 581,85	120 000,00
6360	Vask parkeringskjeller	0,00	25 370,75	52 000,00
6365	Alarm/vakthold	123 003,09	64 100,90	60 000,00
6380	Kabel-TV/Internett	562 920,00	541 129,50	490 000,00
6390	Kostnader - viderefaktureres	184 755,63	96 326,48	90 000,00
	Sum kostnader lokaler	2 974 149,26	2 630 911,58	2 552 000,00
6420	Leie datasystemer	39 856,88	7 027,00	0,00
6490	Annen leiekostnad	19 865,93	8 301,55	0,00
	Sum leie maskiner og utstyr	59 722,81	15 328,55	0,00
6500	Verktøy, utstyr og inventar	23 447,50	8 800,00	10 000,00
6550	Datautstyr, programvare etc.	59 975,35	58 029,06	35 000,00
6560	Annet driftsmateriale-rekvisita	16 003,00	0,00	0,00
6590	Annet driftsmateriale - rekvisita	0,00	0,00	10 000,00
6795	Drift og administrasjonskostnader	160 539,63	134 452,98	150 000,00
	Sum kostnadsførte anskaffelser	259 965,48	201 282,04	205 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold	615 035,73	822 537,75	850 000,00
6601	Dugnad/Velforening	9 929,00	39 626,45	0,00
6602	Vaktmestertjeneste	182 325,00	151 020,62	150 000,00
6603	Service, filterskift ventilasjon	284 325,35	55 064,80	300 000,00

Utarbeidet av: Folde Regnskap AS

Side: 1

Utskrevet av: vivi.l.dahle



Årsberetning for 2024

Sameiet Balders Terrasse 14 - 22

Sameiet Balders Terrasse 14-22 i Trondheim kommune, har til formål å organisere og forvalte sameiet og andre tiltak som har sammenheng med sameiernes bointeresser.

Styret:
Styret har bestått av:

Leder:	Svein Ove Misund
Nestleder:	Nadine Villadsen
Styremedlem:	Elin Wean
Styremedlem:	Frode Arntsen
Styremedlem:	Karoline Vikan
Varamedlem:	Åge Schjetne. Tore Svendsen(næring)
Regnskapsfører:	Folde Regnskap AS
Revisor:	BDO AS

Møter:
Styret har i løpet av 2024 avholdt 8 styremøter og 25 saker er behandlet i tillegg til ordinære styresaker.

Årsmøte for 2023 avholdt 4. april 2024. Frumento.

Informasjonsmøte angående bergvarme avholdt 25.11.24. Frumento, 72 sameiere deltok.
Jørn Stene informerte om fordeler og bakdeler. Kay-Arne Bølestrand deltok fra Granbo AS.

Viktigste saker i 2024.
Energibruk i sameiet.
Bergvarmeanlegg.
Reviderte regler Husorden, Brann, Velkommen til Balders Terrasse samt infobranntavle og samlingsplasser for sameierne ved evakuering/brann. Utlevert info til innsetting i sameiepermen.
Vedlikeholdsplan vurderes revidert 2026/2027.
Sameiets tomt m/lekeplass fremtidig bruk/muligheter for dette arealet.
Søkt støtte til sykkelboder.
Etablering av sykkelboder med automatdører/kortlesere.
Oppgradering lys utvending.
Orienteringsmøte bergvarme.
Brannøvelse.
Fellesterrasser, forslag om fremtidig bruk.
Opprustninger, oppgradering, vedlikehold av sameiet:
Beising av gulv fellesterrasser
Mudin utlevert 2x1 til alle seksjoner for felles rens av avløp.
Utbedring av en del ventilasjonsanlegg for aktuelle sameiere.

Maling av levegg mot veien.
Utbedring av råteskader på levegg innside samt maling av denne mot veien.
Bygging av sykkelboder.
Trekking av kabler til kamera og kortlesere sykkelboder.
Utbedret råteskader fellesterrasse E samt maling av innside panelvegger.
Ordnet nye fester til flaggstenger/julelys.
Reparasjon av løse levegger diverse balkonger i C-D.
Alle ute lys skiftet samt etablert nye på fellesterrasser med stikk.
Nytt nødstrømskap med batteribackup til låssystem.
Bergvarme, prøveboring 3 hull gjennomført.
Montert div. metallrenner i tak bodareal A-B for å ta unna lekkasjevann fra dekket.
Ventilasjonsanlegg, renset og skiftet filter.
Byttet vinduer sameierom mot veien, råte.
Ny prosjektor montert sameierom.
Sykkelstativ montert ved alle blokkene samt i p.kjeller.
Montert spilevegg foran ventilasjonsaggregat ved inngang C.
Ny hoved brannsentral montert inngang ved Rema.

Flyttinger og utleie:
I kalenderåret 2024 er det registrert 10 flyttinger/overdragelser av seksjoner i sameiet.

8 seksjoner er utleid. Kommunen eier 3 seksjoner.

Energiforbruk kostnad i 2024.

140810	166618	1,18	68056	81813	1,2	21527
117610	116377	0,98	64309	72063	1,12	27095
87910	99429	1,13	62935	81861	1,3	25603
77230	91130	1,18	55224	70373	1,27	27431
33230	24130	0,73	43663	35838	0,82	20550
30250	23713	0,78	41985	37645	0,89	19801
27150	21516	0,79	41637	38647	0,93	19740
27862	17048	0,62	43375	31828	0,73	20532
41786	26739	0,64	45788	32858	0,62	19879
68840	44629	0,65	57163	43696	0,76	26852
97296	62271	0,64	64531	54905	0,85	34348
108393	79294	0,73	70585	60567	0,86	34077

Linje 1 januar, linje 2 februar osv.

Kolonne 1 fjernvarme forbruk
Kolonne 2 fjernvarme kostnad
Kolonne 3 kostnad pr kw
kolonne 4 strøm forbruk
kolonne 5 strøm kostnad
kolonne 6 kostnad pr kw.
Kolonne 7 strøm kolonne 5, herav nettleie.

Oversikten viser at i 2024 har sameiet betalt snitt kr 0,90 for fjernvarme og 0,98 for strøm.

Fjernvarmen er for første gang de siste årene i snitt billigere en strøm, kr 0,08 pr.kwh.

Sameiet vil benytte oversikten i forbindelse med pågående vurderinger for fremtidig energiløsninger.

Økonomisk status:

Det er budsjettert med vedlikeholdsarbeider i 2025:
Ordne rundt blokkene, gruskant mot betongsokkel.
Noen malingsutbedringer.
Rekkverk/spiler ved utgang til butikker.
Utbedring av noen råteskader treverk, panel samt «utstikk» 5.etg.
Maling av spiler i nr 22 mot rundkjøring samt panel mot rundkjøringen.
Vinduer som har behov males.

Etablere tilgang til sluk på noen terrasser som mangler dette.
Gulv i bod 1 males
Gulv i bodareal A-B males.
Gulv I mellomgang garasje – butikker males
Merking garasje plasser ommaling ved behov.

Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard, dels øke standarden, samt kompensere for slitasje.

Årets resultat:

Regnskapet for 2024 viser et underskudd	kr	38 737,-.
Sameiets egenkapital utgjør per 31.12.2024	kr	2 341 576,-.
Reduksjon av disponible midler i 2024 med	kr	38 737,-.
Totale disponible midler per 31.12.2024 er	kr	2 341 576,-.

Av de totale vedlikeholdskostnadene i 2023 er det fakturert kr 230000,- fra Misund og Schjetne.
For 2024 er det fakturert kr 248000,- for vedlikeholdsarbeider og kr 140000,- for bygging av sykkelboder.

Fortsatt drift:
Regnskapet for 2024 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Ytre miljø:
Sameiet driver ikke med virksomhet som forårsaker forurensning av det ytre miljø.

Indre miljø:
Sameiet har inngått serviceavtaler for alle tekniske anlegg for å ivareta krav til internkontroll og øvrige offentlige krav, samt at lekeplasser er i h.h.t. forskrifter om lekeplassutstyr m.m.
Sameiet har direktevarsling til 110 sentralen ved brann i bygningene.
Sameiet har serviceavtale renseanlegg fjernvarme.
Sameiet har etablert eget internkontrollsystem.
Sameiet har system for ivaretakelse av opptak fra kameraovervåking, samt rutiner for behandling av disse.

Arbeidsmiljø:
Sameiet har ingen ansatte.

Likestilling:
Sameiets styre består av 3 kvinner og 2 menn.

Trondheim, 18. mars 2025

I styret for **Sameiet Balders Terrasse 14 - 22**.

Svein Ove Misund
Leder

Nadine Villadsen
Nestleder

Elin Wean
Styremedlem

Karoline Vikan
Styremedlem

Frode Arntsen
Styremedlem



BALDERS TERRASSE

FERNANDA NISSENS VEI 14 -22

INNKALLING TIL

Årsmøte for

SAMEIET
BALDERS TERRASSE
14 - 22.

Varsel om årsmøte utsendt ved rundskriv 6.desember 2024 varsel om endring av dato rundskriv av 13. februar 2025.
Frist for innsending av forslag, 3. mars.

STED: **FRUMENTO**

DATO: **8. april 2025**

TID: **KL. 1700**

Til generalforsamlingen i Sameiet Balders Terrasse 14-22.

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til _____ til å kunne representere og stemme ved sameiets ordinære generalforsamling *den 8. april 2025.*

Fullmakten kan benyttes til møtet kl 1700.

Ønsker du å benytte fullmakten kan denne gis til f.eks. styreleder Svein Ove Misund.

Riv ut og legg i sameiets postkasse eller send på e-post: post@baldersterrasse.no.

*Sted/dato:*_____ *Seksjon nr:*_____

Sign

_____
Person 1

Sign

_____
Person 2

SAMEIET BALDERS TERRASSE
FERNANDA NISSENS VEI 14 -22

DAGSORDEN.
Saksliste ifølge vedtektenes §9.

1. Konstituering:

Valg av møteleder
Valg av referent
Valg av 2 til å underskrive protokollen

2. Styrets årsberetning 2024.

3. Forslag:

Nr 1: Fremtidige inntekter
Salg eller utbygging av tomt.
Nr 2: Etablering av nye leiligheter i nr 18 og 20.
Nr 3: Bergvarme.
Nr 4: Finansiering av bergvarme.

3. Godkjenning av regnskap og revisjonsberetning.
Disposisjon av resultat
Godtgjørelse til styret
Revisorsberetning

4. Budsjett 2025.

5. VALG av styrerepresentanter og valgkomite.
Valg av revisor.

Vel møtt!

Trondheim 18. mars 2025
Styret

SAMEIET BALDERS TERRASSE
FERNANDA NISSENS VEI 14 – 22.

Ordinært årsmøte i sameiet.
8. april 2025.

1. Konstituering:

Valg av møteleder : Svein Ove Misund
Valg av referent : Nadine Villadsen

Valg av 2 til å underskrive protokollen:

Anne Karin Lysholm og Kari Nygaard

Ifølge navnefortegnelse var det møtt:

55 **seksjonseiere, og** 10 **fullmakt(er)**
Totalt stemmeberettigede 65

Sameiermøtet er innkalt slik vedtektene foreskriver, og ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsberetning 2024.

Godkjent som fremlagt.

3. Forslag:
Styrets forslag nr 1, Verdivurdering av tomt.

Vedtak: Nedstemt Ner: 38 stk. Ja: 27 stk.

Styrets forslag nr 2, Etablering av leiligheter i nr 18 og 20.

Vedtak: Nedstemt Ner: 60 Jas 4 Blank: 1

Styrets forslag nr 3, Etablering av Bergvarme.

Vedtak: Nedstemt Ner: 60 Jas 5

Styrets forslag nr 4, Finansiering av bergvarmeanlegg.

Vedtak: Utgår

4. Årsregnskap 2024 i revidert stand. Godkjent

Disposisjon av resultat.
Resultatet tillegges egenkapitalen.
Godtgjørelse til styret kr 150 000,-, justeres for prisstigning. Godkjent
Revisorberetning gjennomgått.

5. Styrevedtatt budsjett 2025. Godkjent

Vedtak : Godkjent

6. VALG

Styreleder:	***Frode Arntsen***		***velges for 2 år***
Styremedlem	***Nadine Villadsen***		***ikke på valg***
Styremedlem	***Karoline Vikan***		***gjenvalg for 2 år***
Styremedlem	***Elin Wean***		***ikke på valg***
Styremedlem	***Morten Aspmo***	***ny***	***velges for 2 år***
Varamedlemmer:			
Kristian Husby		**ny**	**velges for 2 år**
Tore Svendsen (næring)			**gjenvalg**

Valgkomite : **3 personer velges på årsmøtet**

Nina Skåtøy og Mikkel Fossøy

Tor-Steinar Jørem

Valg av revisor:

BDO AS valgt. Godkjent

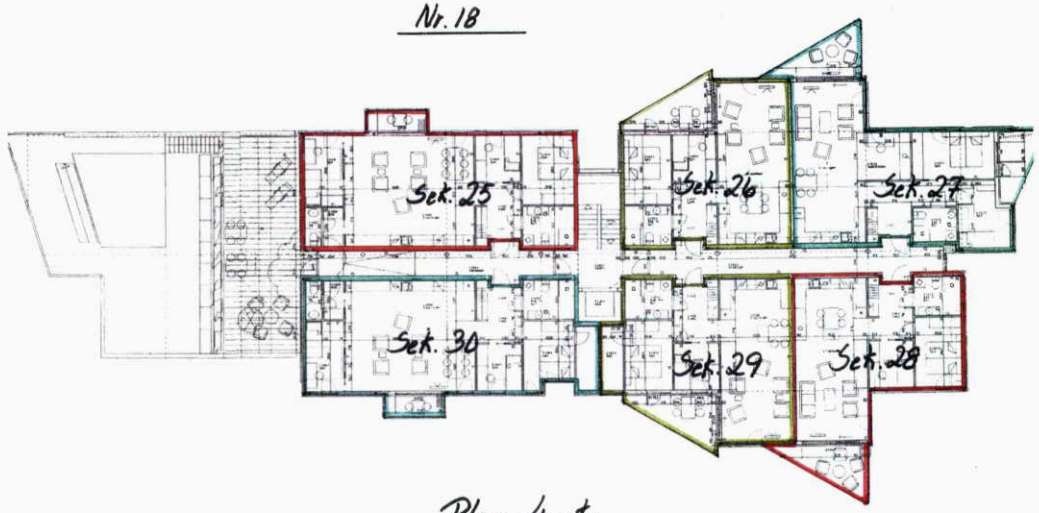
Sign.: Anne-Kåre Lysholm **Sign** Kari Wygard

Møteleder sign.: _____

Side 9 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2007/740971/200
Uthentet 2025-02-12 11:28
Kartverket
Ekte utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 12 Bnr. 5
Seksjon nr.: 25-26-27-28-29-30
Felles

Nr. 18



Plan 4. etg.

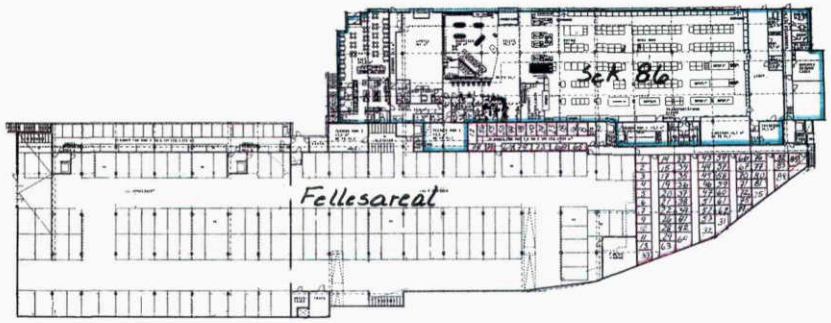
side 5

Side 21 av 22
Attestert kopi av dok.nr. 2007/740971/200
Uthentet 2025-02-12 11:28
Kartverket

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 12 Bnr. 5
Seksjon nr.: 86
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



Plan sokkel

side 17

TRONDHEIM KOMMUNE

KOMMUNAL INFORMASJON **11.03.2026**

ORDRENR: 9050105

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**12**	**Bnr:**	**5**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**28**
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

BELØP (norske kroner): 1849,00,- i mars 2025

BELØP (norske kroner): 918,00,- i april 2025

BELØP (norske kroner): 918,00,- i mai 2025

BELØP (norske kroner): 918,00,- i juni 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i juli 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i august 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i september 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i oktober 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i november 2025

BELØP (norske kroner): 906,00,- i desember 2025

BELØP (norske kroner): 449,00,- i januar 2026

BELØP (norske kroner): 449,00,- i februar 2026

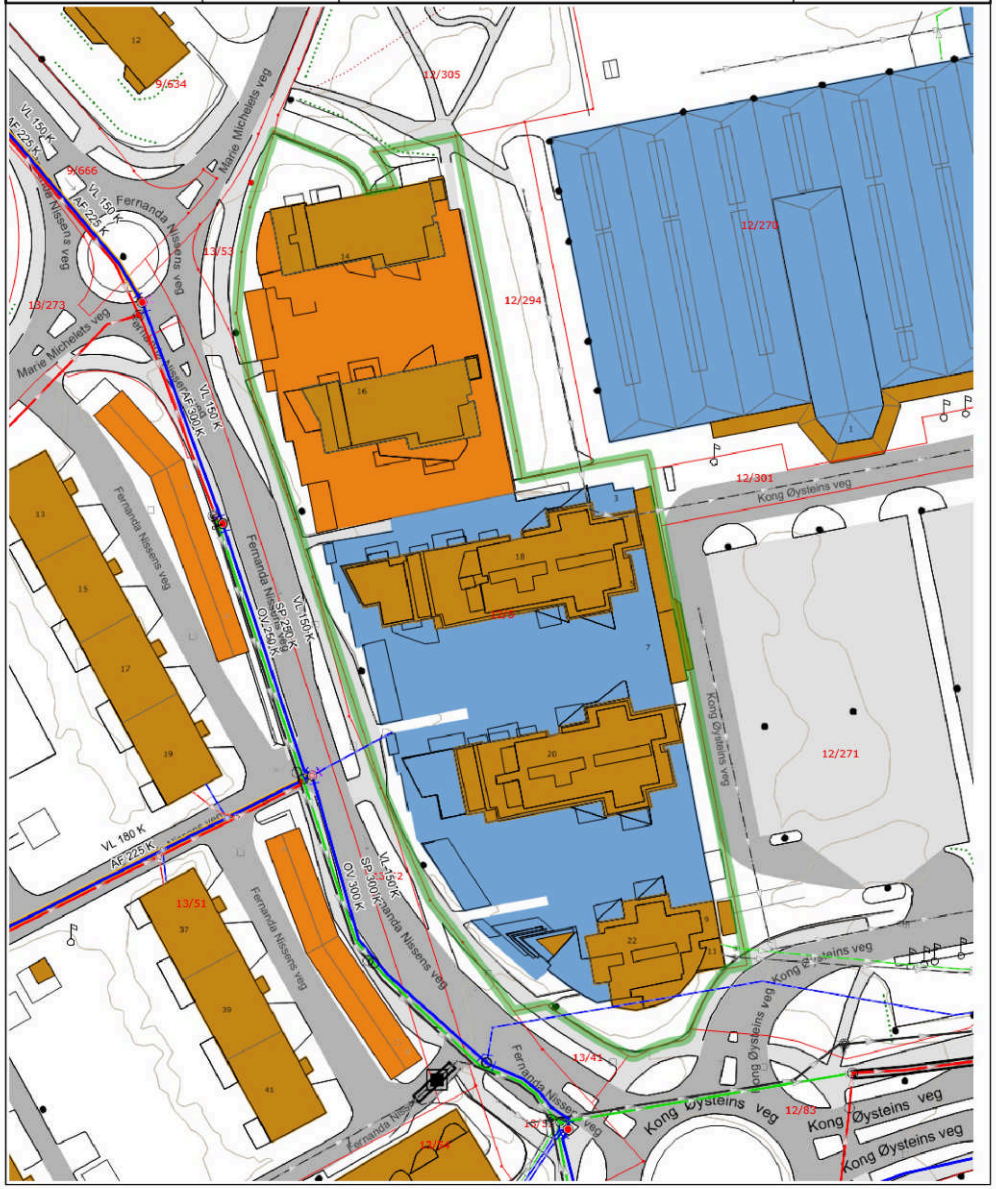
SUM (norske kroner): 10937,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

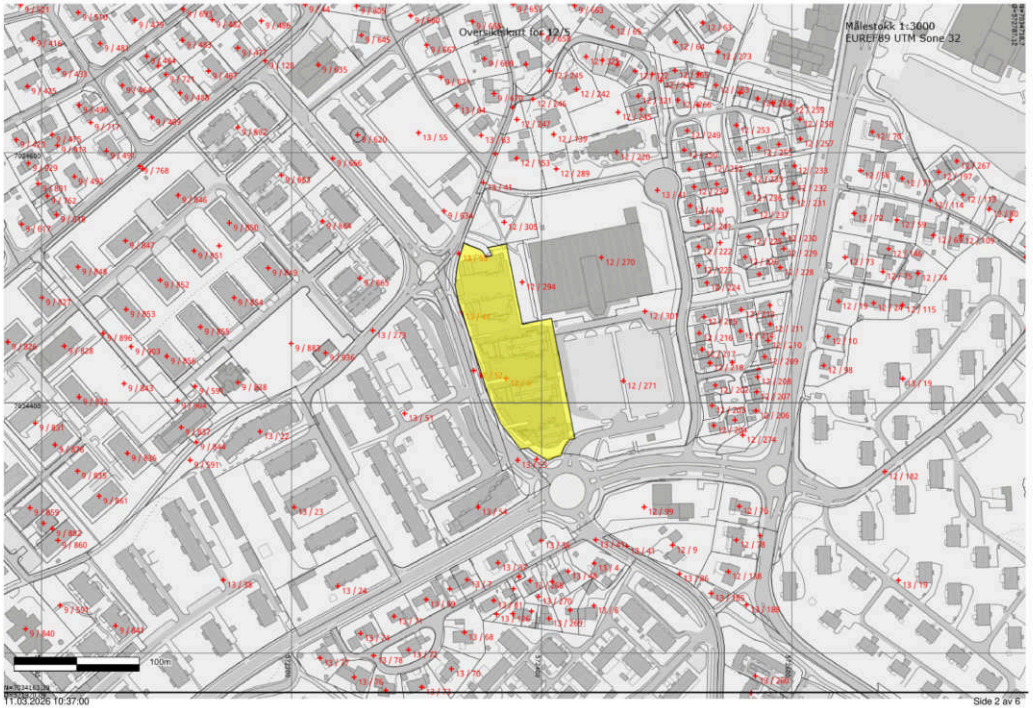
Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

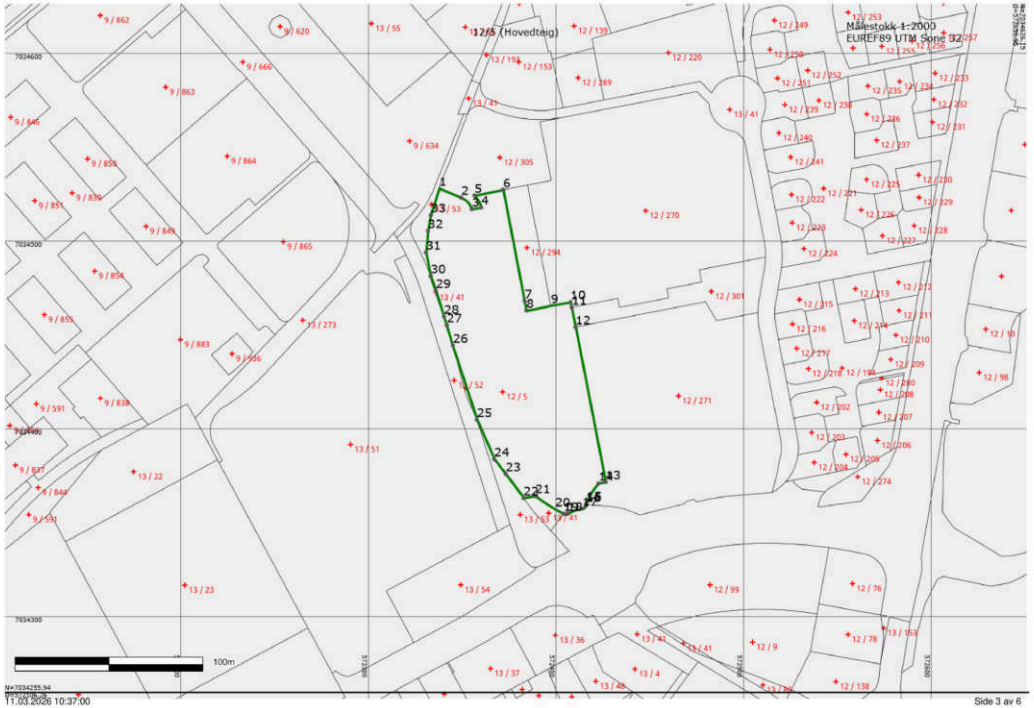
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Parkeringsområde
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Annen næring
- Overkjørbart areal avgrensning
- Sti
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom

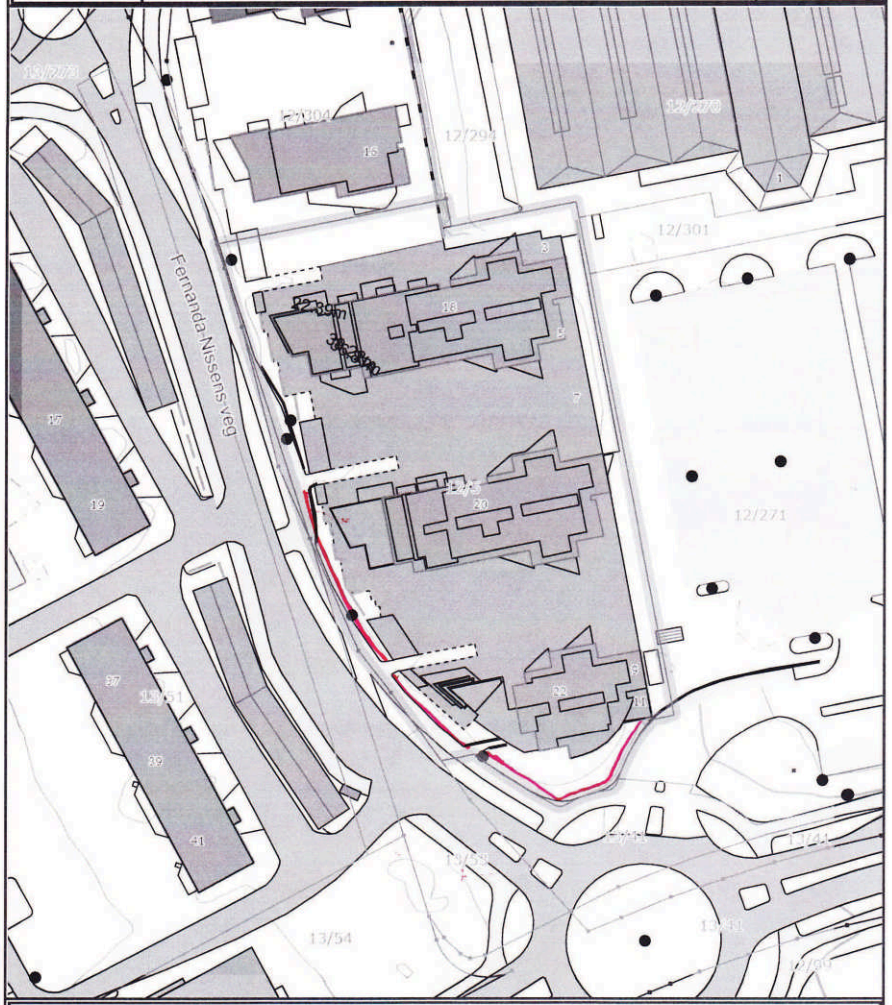

Oversiktskart for 12/5
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
11.03.2026 10:37:00
Side 2 av 6


12/5 (Hovedtaig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
11.03.2026 10:37:00
Side 3 av 6

Vedlegg 4

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 19/8-2014 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

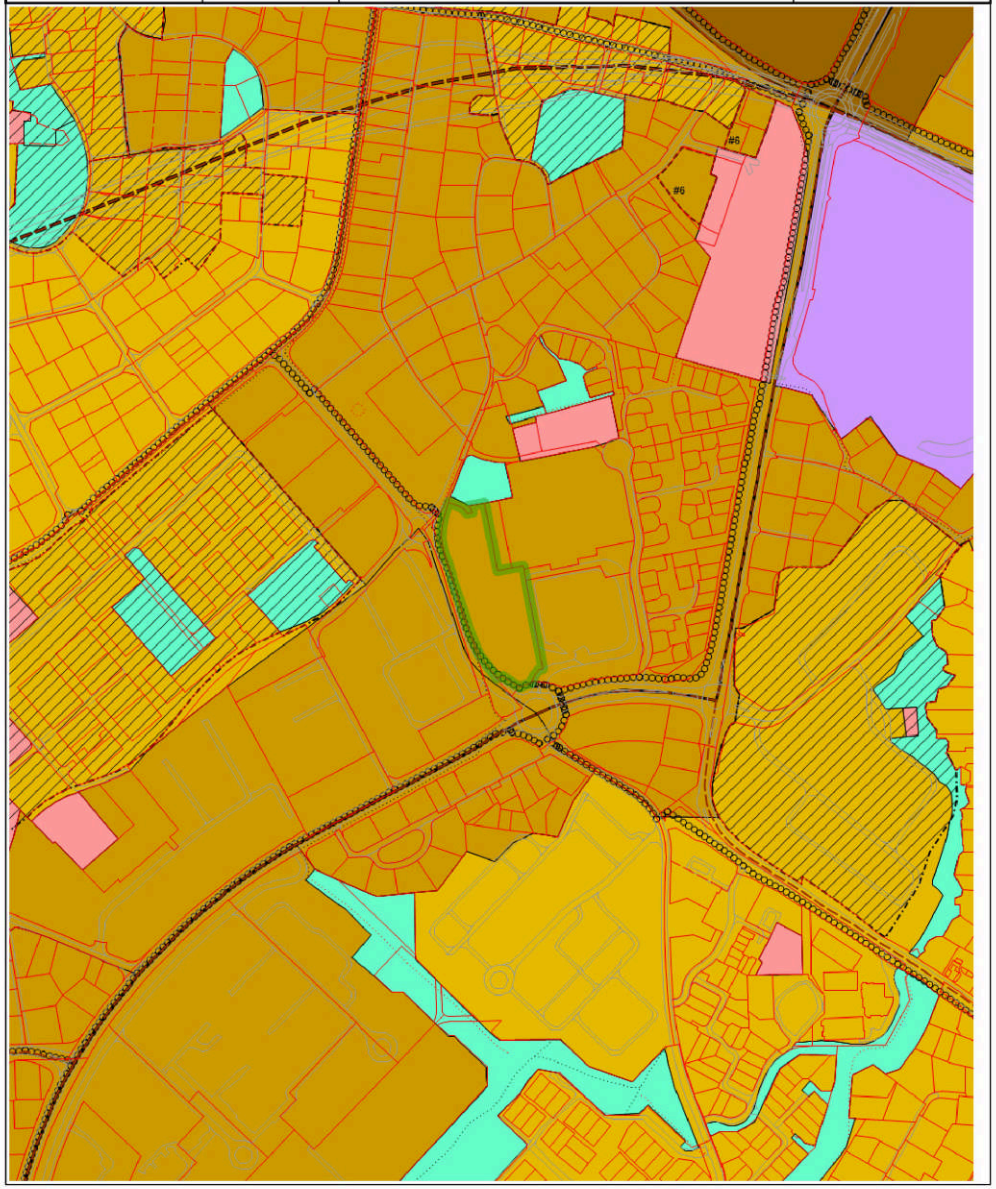
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Bestemmelsesområde #6 Offentlig tjenesteyting
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Blå/grønnstruktur

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

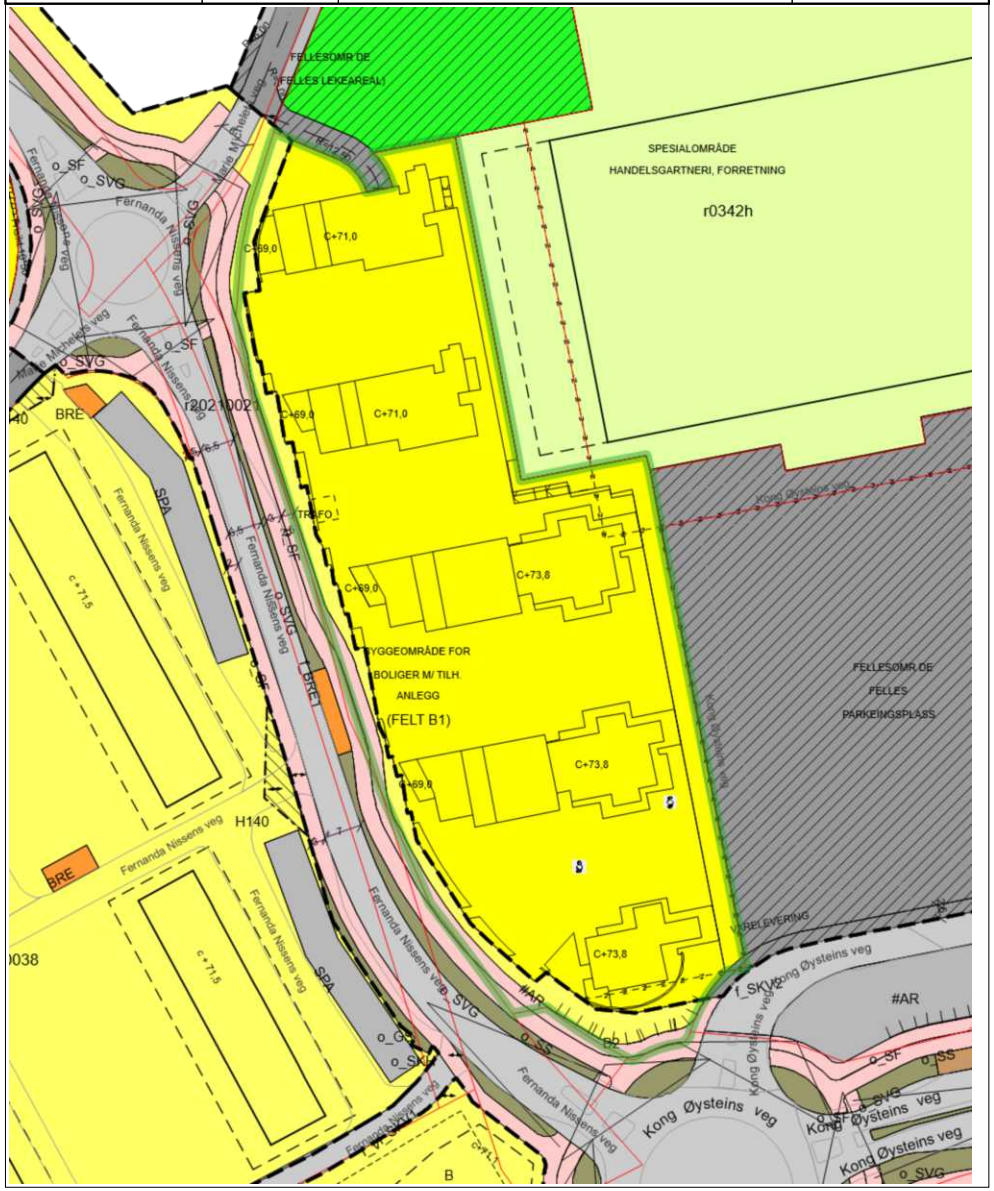
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- InfoAksomhet
- Bygning
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Fylkesveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Bolig
- Blokkbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Handelsgartneri
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/Kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R342h

Arkivsak: 03/00357

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BALDERSHAGE, GNR.12, BNR. 5, MED TILLIGGENDE EIENDOMMER OG FERNANDA NISSENS VEG 43, GNR.13, BNR.54

Planen er datert	: 22.12.2003
Dato for siste revisjon av plankartet	: 24.11.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 24.11.2004
Dato for bystyrets vedtak	: 16.12.2004
Dato for reviderte bestemmelser i hht bystyrets vedtak	: 16.12.2004

§ 1
AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Byggeområder
- område for boliger med tilhørende anlegg (blokkbebyggelse – felt B1 og B2)
- område for boliger med tilhørende anlegg (spredt småhusbebyggelse – felt B3)

Område for allmennyttig formål
- barnehage

Offentlige trafikkområder
- kjørevei
- fortau
- kollektivanlegg (bussholdeplass)
- gang- og sykkelveg
- annet trafikkareal

Spesialområde
- handelsgartneri/forretning

Fellesområder
- felles avkjørsel
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

3.1.2 Utnyttelse og høyder
Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de angitte maksimale gesimshøyder.

3.1.3 Utforming av bebyggelsen
Ny bebyggelse skal, innenfor det enkelte felt, gis et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Bebyggelsen skal ha en god form og materialbruk både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Alle leiligheter skal ha oppholdsrom med gode dagslysforhold og utsyn samt nødvendig bodareal.

3.1.4 Takoppbygg
Mindre takoppbygg for heiser/trapper, atskillende konstruksjoner mellom soner på takterrasser, lette tak over takterrasser samt tekniske installasjoner tillates innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme å overstige de angitte byggehøyder. Dekket mellom boligbebyggelse og parkeringsanlegg og forretningsareal på felt 1 er å betrakte som tak. Det tillates ikke kjøletårn og ventilasjonsrom på tak.

3.1.5 Parkering
Parkeringsdekning skal være i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Det skal avsettes tilstrekkelig antall plasser for bevegelseshemmede.

Ved trinnvis utbygging skal parkeringsanlegg ferdigstilles i takt med utbygging.

3.1.6 Utearealer
Mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres beplantet buffersone.

Sammen med søknad om tiltak for det enkelte byggefelt for boliger skal det innsendes utomhusplan. Utomhusplanen for felt B1 skal også ha med areal for fellesområde – felles lekeareal for barn, og areal mellom spesialområde - gartneri/forretning og felt B1. Planen skal vise opparbeidet tomt, eksisterende og fremtidig terreng, kjøreveier, gangveier og parkeringsareal, forstøtningsmurer og gjerder m.m. Planen skal vise at fremkommelighet for bevegelses- og orienteringshemmede er ivaretatt.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis, og utearealer på terreng og takterrasser skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse gis.

Ved trinnvis utbygging skal utearealer opparbeides i takt med utbygging.

3.1.7 Støy

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv. Det henvises for øvrig til støyrapport "Støyvurderinger Balders Terrasse" revidert 12.05.04 utarbeidet av Interconsult.

Der støy overskrider forskriftsgrensene, skal krav til støyskjerming oppfylles ved følgende tiltak:

- støyutsatte fasader skal ha lydisolerende glass og vegger
- gårdsrom mellom bygninger i felt B1 og B2 skal skjermes med beplantet jordvoll eller gjerde eller utvendige boder plassert som vist på plankart
- terrasser og balkonger skal støyskjermes, for eksempel med glassbrystning eller annen brystning slik støyrapporten anbefaler.

3.1.8 Avfallsplan
Godkjent avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

3.1.9 Tilknytning til fjernvarme
Området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning, og bebyggelsen skal planlegges for og utformes med slik tilknytning. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved igangsetting.

3.1.10 Nettstasjon
Endelig plassering av nettstasjoner på B1 og B2 skal avklares med nettleverandør.

3.1.11 Anleggsfasen
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper skal følge søknad om byggetiltak. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før byggearbeider kan igangsettes. Jfr. Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy.

3.1.12
Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.

3.2 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt B1)

3.2.1 Arealbruk
Området skal brukes til boligformål – blokkbebyggelse med garasjeanlegg og forretning under. Utearealer mellom bebyggelsen skal være felles oppholdsareal for beboerne på felt B1. Innenfor boligområdet tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme. Støyskjerming av fellesarealer mot Fernanda Nissens vei skal utgjøre en integrert del av bebyggelse og gårdsrom.

3.2.2 Utforming
Området skal anlegges som et lokk med forretning og parkering under og boliger over. Forretningsarealet skal henvende seg mot fellesområde parkeringsplass. Parkeringsanlegget skal ikke være eksponert mot fellesområde parkeringsplass.
For forretningsdelen tillates ikke:

- utendørs lasteramper
- utendørs avfallshåndtering
- utendørs midlertidig lagring og oppbevaring av løse gjenstander.

3.2.3 Tilgjengelighet
50 % av boligene skal utformes for bevegelses- og orienteringshemmede.

Utomhusområder og fellesterrasser skal være tilrettelagt for alle brukergrupper og tilgjengelige for rullestolbrukere. Det skal tilrettelegges for en åpen gangforbindelse gjennom bebyggelsen mellom gårdsrommene.

3.2.4 Utnyttelse og høyder
Forretningsareal kan utgjøre inntil 2.500 m². Gulv i første etasje bolig skal ligge på maks kote c + 59,3, kan ha inntil fem etasjer over dette og skal avtrappes mot Fernanda Nissens vei ned til maks tre etasjer.

3.2.5 Boligsammensetning
Felt B1 skal ha en variert boligsammensetning, med jevn fordeling av leilighetsstørrelser.

3.2.6 Parkering
Parkering for bolig skal skje i parkeringsanlegg under boligene og på fellesområde - parkeringsplass. Det tillates inntil 2 etasjer parkering. Parkeringsanlegget kan være felles for felt B1 og B2. Parkeringsanlegget på felt B1 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt B2. Parkering for forretning er på fellesområde – parkeringsplass.

3.2.7 Adkomst og varelevering
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Marie Michelets vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet.
Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler; sørøst på felt 1 og med adkomst via fellesområde - parkeringsplass.

3.3 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B2)

3.3.1 Bebyggelsesplan
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det utarbeides og godkjennes detaljert bebyggelsesplan for felt B2, som blant annet skal fastsette bebyggelsens plassering og utnyttelse. Planen skal bla. vise sandlekeplasser.

3.3.2 Arealbruk og høyder
Felt B2 tillates bebygget med blokkbebyggelse. Høyden tillates ikke å overstige eksisterende nabobebyggelse.

3.3.3 Parkering
Parkering for felt B2 skal anordnes i eget parkeringsanlegg under bebyggelsen. Parkeringsanlegget på felt B2 tillates sammenbygd med parkeringsanlegget på felt 1.

3.3.4 Adkomst
Adkomst til parkeringsanlegget for boligene skal skje fra Fernanda Nissens vei over fellesområde – felles avkjørsel slik det fremgår av plankartet. Felles avkjørsel skal kunne benyttes av eksisterende boligbebyggelse nord for felt B2.

3.4 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B3)

3.4.1 Arealbruk
Felt B3 skal brukes til boligformål - spredt småhusbebyggelse. Det tillates mindre bebyggelse for avfallshåndtering, sportsbod og lignende, innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

3.4.2 Utnyttelse og høyder
Felt B3 tillates bebygd med spredt småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer + loft og kjeller per boenhet.

3.4.3 Parkering
Parkering for felt B3 anordnes på egen grunn med én biloppstillingsplass og én garasje samt snuplass på egen grunn per boenhet.

§ 4
OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

Området skal være uteareal for barnehagen på gnr 12 bnr 220, og tillates kun bebygget med lekeapparater. Området skal være inngjerdet og skal ha port mot gang- og sykkelveien. Barnehagen skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Arealet skal brukes til kjøreveg, fortau, gang- og sykkelvei, bussholdeplass og annet trafikkareal som vist på plankartet. Fernanda Nissens vei skal beplantes med trerekke langs østsiden mellom kjøreveg og fortau.

Rundkjøringen skal ha et grønt preg og høy standard på utforming og utførelse. Endelig utforming avklares ved innsendelse av søknad om igangsetting.

Endelig plassering og utforming av bussholdeplasser skal avklares ved innsendelse av igangsettingsøknad.
Snuplassen for enden av Baldershage skal opparbeides slik plankartet viser samtidig med opparbeidelse av turvegen.

Gang- og sykkelveg mellom Marie Michelets vei og Baldershage skal opparbeides som vist på plankartet. Det tillates kjøring over gang- og sykkelveien til Baldershage barnehages parkeringsplass.

§ 6
SPESIALOMRÅDE (handelsgartneri, forretning)

6.1 Arealbruk
Området skal brukes til produksjon og salg av gartneri- og hageprodukter. Eksisterende virksomhet kan opprettholdes.

6.2 Utforming
Hovedadkomst skal være mot sør og fellesområde – parkeringsplass. Bebyggelse utover hovedbygning skal underordnes hovedbygningen og innordnes innenfor en helhetlig arkitektonisk ramme.

6.3 Utnyttelse og høyder
Eksisterende bebyggelse tillates utvidet mot vest med et volum som vist på planen.

6.4 Parkering
Parkering skal foregå på fellesområde – parkeringsplass.

6.5 Adkomst og varelevering
Adkomst til forretningene skal skje via fellesområde – parkering. Varelevering skal foregå på anvist område som det fremgår av plankartet med tekst og piler.

§ 7
FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel på felt B1 og felt B2 skal opparbeides som vist på plankartet.

7.2 Felles parkeringsplass
Felles parkeringsplass skal opparbeides som vist på plankartet. Parkeringsplassen skal være felles for forretningene og for bebyggelsen innenfor planområdet.
Det tillates varelevering til forretningene over parkeringsplass som vist på plankartet.

Parkeringsplassen skal være godkjent og tilfredsstille krav i henhold til norm og utforming før brukstillatelse gis for forretning på felt B1. Parkeringsplassen skal ha et grønt preg, og mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres buffersoner ved hjelp av beplantning.

7.3 Felles lekeareal for barn
Området skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for boligbebyggelsen på felt B1. Arealene skal opparbeides med plasser for lek og opphold og være tilgjengelige for alle brukergrupper. Området skal være fysisk sikret mot felles avkjørsel, og ellers være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 3.1.6, og støyskjermet mot felles avkjørsel i henhold til støyrapport, jf § 3.1.7, før brukstillatelse for boligbebyggelsen på felt B1 kan gis.

§ 8
FORURENSNING
Oljeforurensede masser i felt 1 skal fjernes og transporteres til godkjent mottaksanlegg for behandling/deponering før igangsettingstillatelse gis. Anvisning av massene fremgår av "Miljøteknisk grunnundersøkelse" av 8.12.03 utarbeidet av Multiconsult, avdeling Noteby.

§ 9
REKKEFØLGEBESTEMMELSER
- Tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet skal være sikret før det kan gis igangsettingstillatelse for boligene.
- Fernanda Nissens veg og Marie Michelets veg med rundkjøring (vist i Peraunetplanen) og Kong Øysteins vei med rundkjøring, fortau og påkopling til eksisterende vegnett skal være opparbeidet som vist i planen før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i B1 og B2.
- Opparbeidelse og tilgjengeliggjøring for alle av gang- og sykkelveger mellom Marie Michelets vei og Strindheim skole skal være gjennomført før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for boliger i felt B1 og B2.

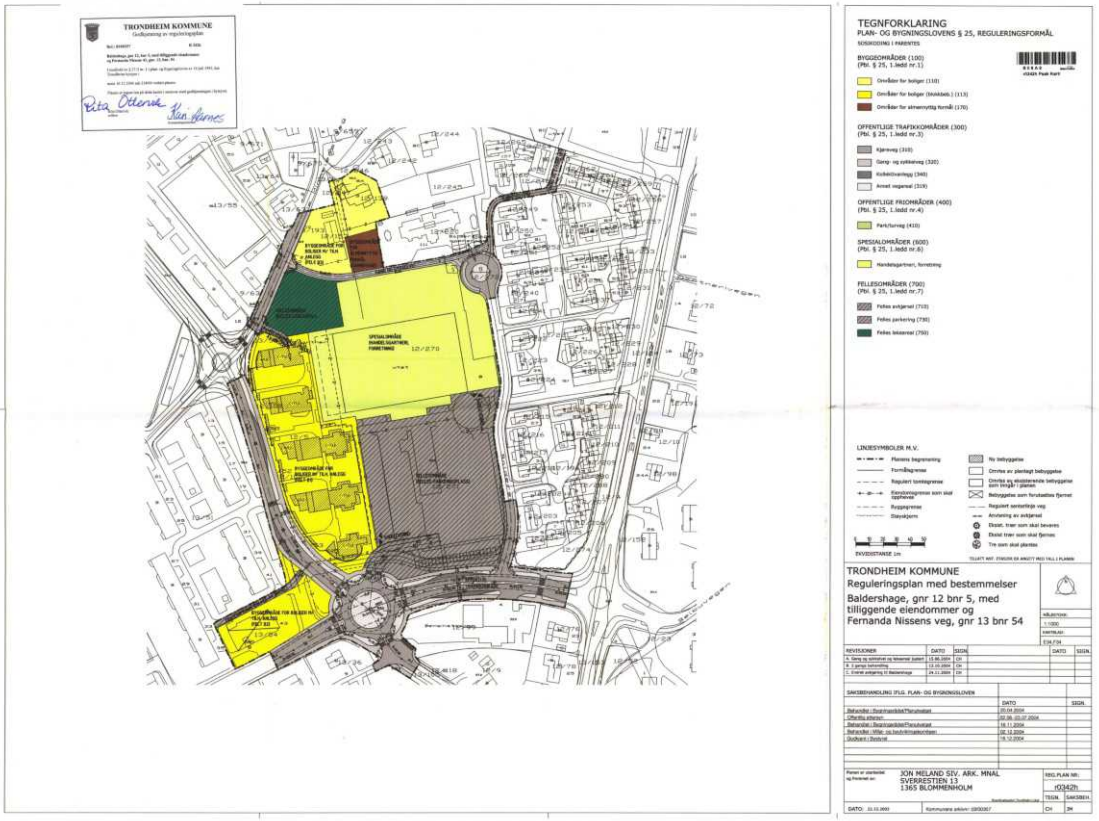
- Baldershage borettslags parkeringsplasser ved Fernanda Nissens veg, skal være erstattet før vegen kan opparbeides som vist i planen.

§ 10
SKILT- OG BELYSNINGSPLAN
- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert plan for utforming og plassering av utendørs reklameskilter; både frittstående og montert på fasader.
- Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge en helhetlig belysningsplan for utforming og plassering av utendørs belysning.

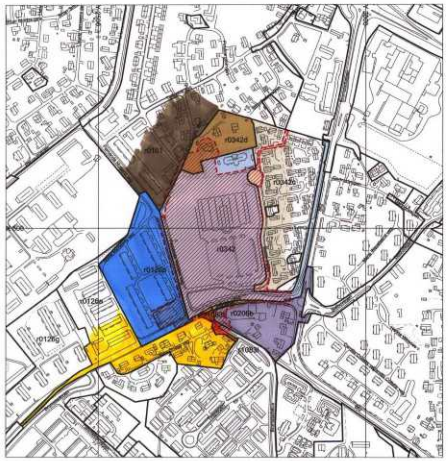
Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:
VEDTAK

1. Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Baldershage, gnr. 12, bnr.5 med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg 43, gnr.13, bnr.54.
2. Planen er vist på kart i målestokk 1:1000, merket JON MELAND SIV. ARK. MNAL, datert 22.12.2003, sist endret 24.11.2004. Bestemmelsene er sist endret 24.11.2004.
3. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningslovens §27-2 nr.1.
4. Forretninger i dette området skal være stengt mellom kl 2300 og kl 0700. Det kan gis dispensasjon.
5. Lekearealet skal planlegges og detaljutformes i samråd med barn.

(Adm. Merknad: Bestemmelser er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket).



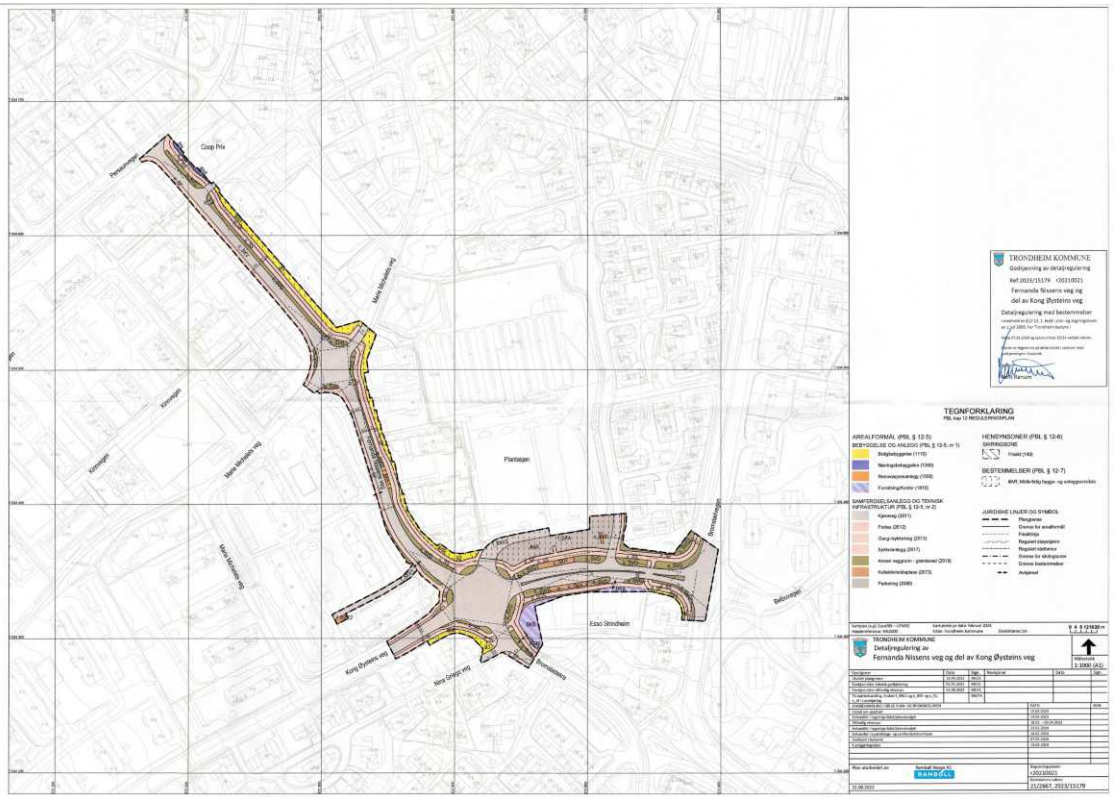
GJELDENDE REGULERINGSPLANER — M 1: 5000



TRONDHEIM KOMMUNE

INNSENDTE REGULERINGSPLAN ER EN ENDRING AV
DEL(ER) AV FØLGENDE PLAN(ER):

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r0126a	stf 10.02.1955	Reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m.fl. Erstatter R-126
r0126b	stf 15.06.1961	Endring av stadfestet reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m. fl.
r0161	stf 20.05.1963	Reguleringsplan for Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage
r0206	stf 26.02.1987	Reguleringsplan for området Bromstadvegen - Brøsetvegen, Dalkantvegen - Innherredsvegen
r0206b	dv 09.07.1987	Reguleringsplan for rundkjøring i krysset Kong Øysteins veg / Bromstadvegen samt 5 eiendommer
r0342	stf 07.03.1991	Baldershage, gnr. 12/5 på Strindheim
r0342c	dv 06.06.1995	Baldershage. Endret bebyggelsesplan for del av Baldershage. Erstatter R-342 A og R-342 B
r0342d	dv 23.11.1995	Baldershage gnr.12/5 Mindre vesentlig endring og fradeling
r1083b	stf 26.02.1970	Erkevegens innføring i Kong Øysteins vei
r1083l	br 09.09.1980	Regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen Bromstad. Mindre vesentlig reguleringsendring



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Planident: r20210021

Arkivsak: 2023/15179

Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2023
Dato for godkjenning av bystyret : 07.03.2024
Dato for siste endring iht. bystyrets vedtak : 18.03.2024

Vedtaket er lagt inn nederst i dokumentet

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Rambøll, datert datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av en høystandard hovedrute, «Bromstadruta», for gående og syklende på en ca. 3 km lang strekning fra Persaunet til Angelltrøa. Strekningen er delt opp i tre reguleringsplaner, hvor denne planen er delstrekning 1 og gjelder Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg.

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- -Gang-/sykkelveg
- Sykkelanlegg

39607/2023

Postadresse: ORGNAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: 72 54 25 00
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

- Annen veggrunn – grøntanlegg

- Kollektivholdeplass

- Parkering

Hensynssoner

- Sikringssoner frisikt

Bestemmelsesområde

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Offentlig formål

Felt merket med "o_" i plankartet skal være offentlig.

Felt merket med "f_" i plankartet skal være felles.

§3.2 Teknisk plan

Teknisk plan for alle offentlige samferdselsanlegg og sideareal som inngår i planen skal være teknisk plangodkjent av Trondheim kommune før anleggsstart.

§3.3 Beplantning

Stedlig vegetasjon skal ivaretas under utbygging i henhold til Trondheim kommunes veiledere og normtegninger.

Beplantning som må fjernes på grunn av utbygging av veganlegget skal erstattes innenfor areal egnet til beplantning.

Der det skal etableres og ivaretas trær, skal det etableres rotvennlig forsterkningslag under o_SS eller o_SF.

§ 3.4 Kvalitet

Hovedsykkelruten skal ha en helhetlig utforming og det skal legges vekt på kvalitet i materialbruk og bymessig utforming av traseen.

§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

§4.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 nr. 1)

§4.1.1 Boligbebyggelse (B1-4)

Innenfor området B4 tillates det oppført støyskjerm.

§4.1.2 Næringsbebyggelse

Innenfor BN tillates det bygg for næring med parkeringsareal.

§4.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor o_BRE tillates det offentlig renovasjonsanlegg.

Innenfor f_BRE1 tillates det renovasjonsanlegg for boligfelt B2.

f_BRE2 omfatter areal til renovasjonsanlegg i tilknytning til Sameiet Balders Terrasse 3.

Renovasjonsanleggene skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.4 Forretning/kontor

Innenfor BKB tillates forretning og bensinstasjon med tilhørende anlegg.

§4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.2.1 Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)

f_SKV1 er atkomstveg for 13/51 og 13/54. f_SKV2 er felles adkomstveg for eiendommene 12/270, 12/271,12/294, 12/301 og 12/5.

§4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

Områdene merket o_SVG skal benyttes til offentlige formål som gatetrær, beplantning, grøfter, støttemurer, skjæringer, fyllinger, skilt, tekniske installasjoner, leskur, benker, rekkverk og andre elementer som tilhører formålet. Herunder drenering og overvannshåndtering.

§4.2.3 Kollektivholdeplass (o_SKH)

o_SKH skal være offentlig og skal opparbeides i samsvar med teknisk plan godkjent av vegeier. Innenfor formålet kan det oppføres leskur på begge sider av veganlegget.

§4.2.6 Parkering (f_SPA)

f_SPA skal være felles parkeringsplass for eiendommene 12/270, 12/271,12/294/, 12/301 og 12/5.

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Frisiktsoner (H140)

Innenfor frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebane sitt plan.

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§6.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#AR)

Områdene tillates benyttet som anleggs- og riggområde i gjennomføringsfasen. Områdene skal istandsettes i henhold til godkjent teknisk plan.

Når offentlig samferdselsanlegg er ferdigstilt opphører det midlertidige anleggsområdet som bestemmelsesområde og arealene går tilbake til det underliggende reguleringsformålet.

Innenfor området tillates varige terrengendringer, støttemurer, reetablering av støyskjermer, fyllinger og/eller skjæringer som er nødvendige for å gjennomføre tiltaket.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, 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 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

Planen må vise at trær og annen vegetasjon som skal ivaretas er sikret beskyttelse, både av krone, stamme og rotsonen. Den må i tillegg vise at det ikke skal kjøres, parkeres eller lagres materialer eller masser i sikringssonen.

§7.2 Forurenset grunn

Før anleggsstart, må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset, forevises forurensningsmyndigheten.

§7.3 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før anleggsstart.

§7.4 Fremmede arter

Før anleggsarbeidet starter opp skal det være foretatt en kartlegging av uønskede og fremmede arter innenfor anleggsområdet. Hvis fremmede arter oppdages skal det lages en tiltaksplan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å hindre spredning av disse.

§7.5 Avfallsanlegg

Før anleggsstart må nytt avfallsanlegg for Balders Terrasse 3 etableres og godkjennes av Trondheim kommune innenfor felt f_BRE2.

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

Sidearealer som blir berørt skal settes tilbake til opprinnelig stand senest 1 år etter ferdigstilt veganlegg og etter teknisk plan som skal godkjennes av Trondheim kommune.

Signatur *(Ordfører ved bystyrevedtak, byplansjefen ved delegert).*

Bystyrevedtak 07.03.2024

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Rambøll datert 31.08.2022 og sist datert 21.02.2024, i bestemmelser sist endret 21.12.2023 og beskrevet i planbeskrivelsen som ble sist endret 21.12.2023.

Bystyret ber kommunedirektøren gjennomføre før- og etterundersøkelser av rundkjøringen Fernanda Nissens veg x Kong Øysteins veg x Bromstadekra dersom foreslått sykkelring blir etablert. Dette for å se på hvordan toveis sykkelring påvirker trafikksikkerhet, effektivitet, og interaksjon mellom syklister og bilister.

Bystyret i Trondheim kommune ber om at sykkelvegen i rundkjøringa i Fernanda Nissens veg/Kong Øysteins veg etableres heltrukket rundt hele rundkjøringa, i tråd med anbefalt løsning for slike rundkjøringer på s. 31 i Statens vegvesens formingsveileder for hovedsykkelruter i Trondheim. Det er viktig å å få utformet trygge kryss og rundkjøringer på hovedsykkelrutene i Trondheim. Bystyret ber derfor skiltmyndighetene om å få benytte muligheten til å bygge og teste en fullverdig versjon av den anbefalte løsninga for rundkjøring med sykkelvei i henhold til veilederen i Trondheim.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-11.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 34260083 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Fernanda Nissens veg 18, 7045 Trondheim.
Gnr. 12, Bnr. 5, Snr. 28, 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 11 500,- 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: 34260083
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.04.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

407 63 393
maria.hansen.sundland@em1.no

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no