

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 18, 7045 Trondheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fernanda Nissens veg 18
7045 Trondheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj. 746,-	kr	4 611
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 136,-

BRA/BRA-i	74 / 69 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, 1/117 ideell andel i gnr. 12, bnr. 305, 7045 Trondheim

Registerbetegnelse
Gnr. 12, Bnr. 5, Snr. 26, Trondheim kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 490 000,-
Omkostninger	kr	113 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 614 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 112 250,-

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

Sum omkostninger kr 113 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
En oversikt over kommunale avgifter fra August 2025 og frem til Juli 2026 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beløpet på kr. 903,- er for juli 2026. 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.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 136,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Akonto vann og avløp: 214,-
Felleskostnader inkl. næring brøkfordelt: 405,-
Felleskostnader brøkfordelt bolig: 1.987,-
Felleskostnader enhetsfordelt bolig: 71,-
Kabel-tv og internet: 420,-
Akonto strøm og fjernvarme: 1039,-
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Øvrige opplysninger om sameiets økonomi
Sameiet har ikke felles lån.

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: 69 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 74 m²
TBA: 10 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
Hver enkelt seksjon i sameiet disponerer én p-plass i felles parkeringskjeller.

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.

GJESTEPARKERING:
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/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler. Porttelefon. Teleuttak. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Bad (5,6m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Veggmontert speil med hylle og overlys. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerstokker til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

Stue/kjøkken (36,3m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplater i tre med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

Soverom 1 (10,2m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkong.

Soverom (6,5m²):
Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Byggemåte
Bygningen er et kombinert leilighets/næringsbygg på totalt 5 etasjer. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel og innslag av fasadeplater. 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 og gir i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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
- Elektrisitet
- Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert Ventilasjon.

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
Bygningen er oppført i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak for den aktuelle leiligheten.

Radonnivået kan ikke vurderes sikkert uten målinger. Risikoen påvirkes blant annet av bygningens kontakt mot grunnen, ventilasjon og eventuelle radonsikrende tiltak som ble etablert ved oppføringen.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på radonmålinger og radonsikring fra sameiet. Dersom det ikke foreligger måleresultater, bør radonmåling vurderes.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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
Odd Inge Kvisten, Rune Kvisten og Svein Olav Kvisten

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.

- SEKSJONRING:
SNR: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 68 / 10549

- Salg via fullmektig:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

- Sameiet Balders Terrasse 14-22 sitt regnskap ved utgangen av 2025:
Driftsresultat: 868.393,-
Årsresultat: 915.950,-
Egenkapital: 3.978.155

- Nyttig info;

VEDLIKEHOLD:
Etter samtale med styreleder opplyses det om at sameiet planlegger utvendig maling av fasadene, med planlagt oppstart tidlig i 2027. Arbeidet vil bli utført på ett hus av gangen.

Kostnadene for arbeidet skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk. Basert på foreløpig innhentet tilbud for arbeidet (ikke godtatt eller vedtatt i sameiet), er kostnad for seksjon nr. 26 foreløpig anslått til å tilsvare en økning i felleskostnadene på ca. kr 1.000,- per måned. Det presiseres at dette er et grovt anslått estimat, etter samtale med styreleder. Styret vil i løpet av september 2026 ta endelig stilling til hvordan tiltaket skal finansieres.

Sameiet hadde per august 2026 ingen fellesgjeld, og det er foreløpig ikke planlagt å ta opp felles lån i forbindelse med arbeidet. Et mulig alternativ er at hver seksjonseier betaler sin andel direkte og selv sørger for eventuell finansiering. En mulighet er altså at hver seksjonseier blir belastet et engangsbeløp når kostnad og finansieringsmodell er er fastsatt.

Kjøper må derfor påregne ytterligere kostnader knyttet til fasademalingen, enten finansiert gjennom økte felleskostnader eller direkte innbetaling fra seksjonsierne i sameiet. Konferer megler ved spørsmål.

Selve gjennomføringen/arbeidet med overnevnte er utsatt til 2027 og skal håndteres som et eget prosjekt utenfor det ordinære driftsbudsjettet. Det vurderes samtidig å etablere et vedlikeholdsfond for framtidige arbeider og vedlikehold, men dette er p.t. ikke fastsatt.

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.

Sameiets hjemmeside: https://baldersterrasse.no/

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 1,7 % 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).
Rabatt - TOBB kr 10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke utvidet kr 22 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.200,-
Fotograf kr. 6.000,-
Tilstandsrapport kr. 10.000,-
Stylist (veiledning) kr. 2.500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 4.400,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

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. SpareBank 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 10-08-2026.
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 - Yttervegger kledning
Utvendig - Vindu/dørforinger
Utvendig - Balkong
Innvendig - Overflater - gulv
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Vannbåren varme (radiator)
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom - 4. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ & SIKKERHET:
- Representant for eier sier at sikringene ofte løses ut.

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:

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Buvik Elektro AS
Beskrivelse av arbeidet: Elektriker installerte ny vifte, lik den som opprinnelig var montert når boligen var ny. Usikker på årstall når denne ble byttet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- Ja. Lys over kjøkkenbenken ble byttet til led-lys. Dårlig kontakt i venstre led-lys bar over kjøkkenbenk. Har vært noe problemer med utendørs stikk-kontakt som har resultert i at sikring går. Stikk kontakt er forsøkt tettet, men usikker på om problemet fortsatt er relevant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: El-Fokus AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker utførte skfite av downlight baderomsinnredning, byttet til Led.

Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- Ja. Man har mottatt nabovarsel om søknad om bygging der bensistasjon ligger, rett før innkjøring til Planatasjen. Ikke synlig fra leilighet.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
- Nei

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

Tilleggsinformasjon etter at selgers egenerklæringsskjema ble utfylt ut og signert:
Selgerne har skiftet ut lys over kjøkkenbenk, dvs. at feilen her er utbedret. Selgerne har også hatt elektriker i leiligheten, som har skiftet utendørs stikk og kabel som det var problemer med - altså er begge disse feilene utbedret etter at egenerklæringen ble utfylt og signert.

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
- Nabolagsprofil
- Selgers egenerklæring datert 09.08.2026
- Tilstandsrapport datert 03.09.2026
- Energiattest
- Det er utstedt ferdigattest for boligen den 16.12.2010
- Byggegodkjente tegninger datert 14.03.2025
- Ordensregler for Sameiet Balders Terrasse
- Vedtekter for sameiet Balders Terrasse
- Resultatregnskap 2025 for Sameiet Balders Terrasse
- Årsberetning 2025 Balders terrasse
- Innkalling til årsmøte i sameiet Balders Terrasse datert 21.04.2026
- Referat årsmøte datert 21.04.2026 Sameiets Balders Terrasse
- Protokoll ekstraordinært årsmøte i Sameiet Balders Terrasse datert 16.06.2026
- 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.














14
















Baking














MANDARIN
HIBISCUS












PLANTASJEN
Mandag
Fredag 10-20
Lør 10-18
Søn 12-18

Notater

Notater

FERNANDA NISSENS VEG 18

Nabolaget Pinebergvegen/Strindheim skole - vurdert av 55 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		28 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 86/100

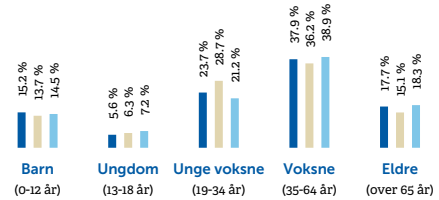
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Aurora Baldershage barnehage (1-5 år)	62 barn	3 min / 0.2 km
Tyholttunet barnehage (1-5 år)	39 barn	7 min / 0.6 km
Majorstuen barnehage (1-5 år)	49 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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 85/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

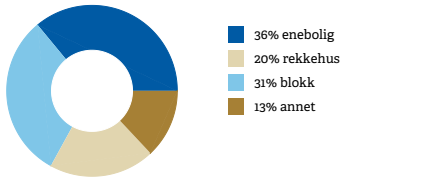
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

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

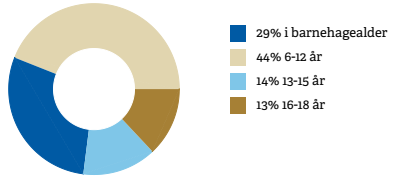


> «Strindheim har alt!»
>
> Sitat fra en lokalkjent

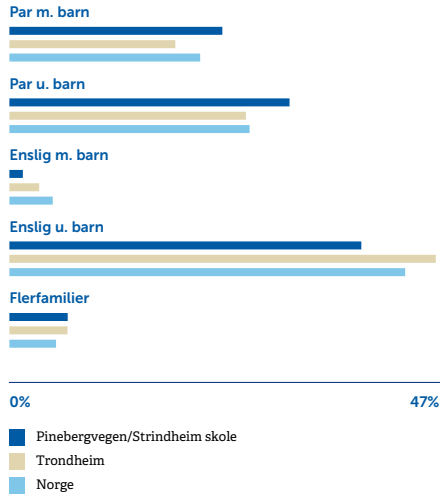
VARER/TJENESTER

Sirkus Shopping	10 min
Apotek 1 Strindheim	1 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



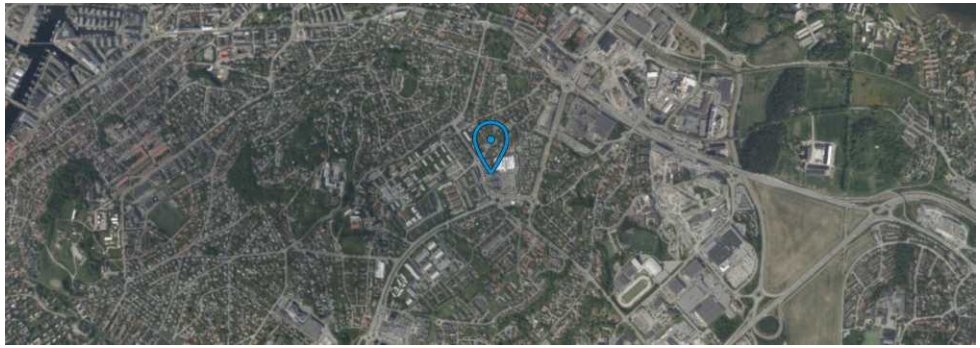
FAMILIESAMMENSETNING

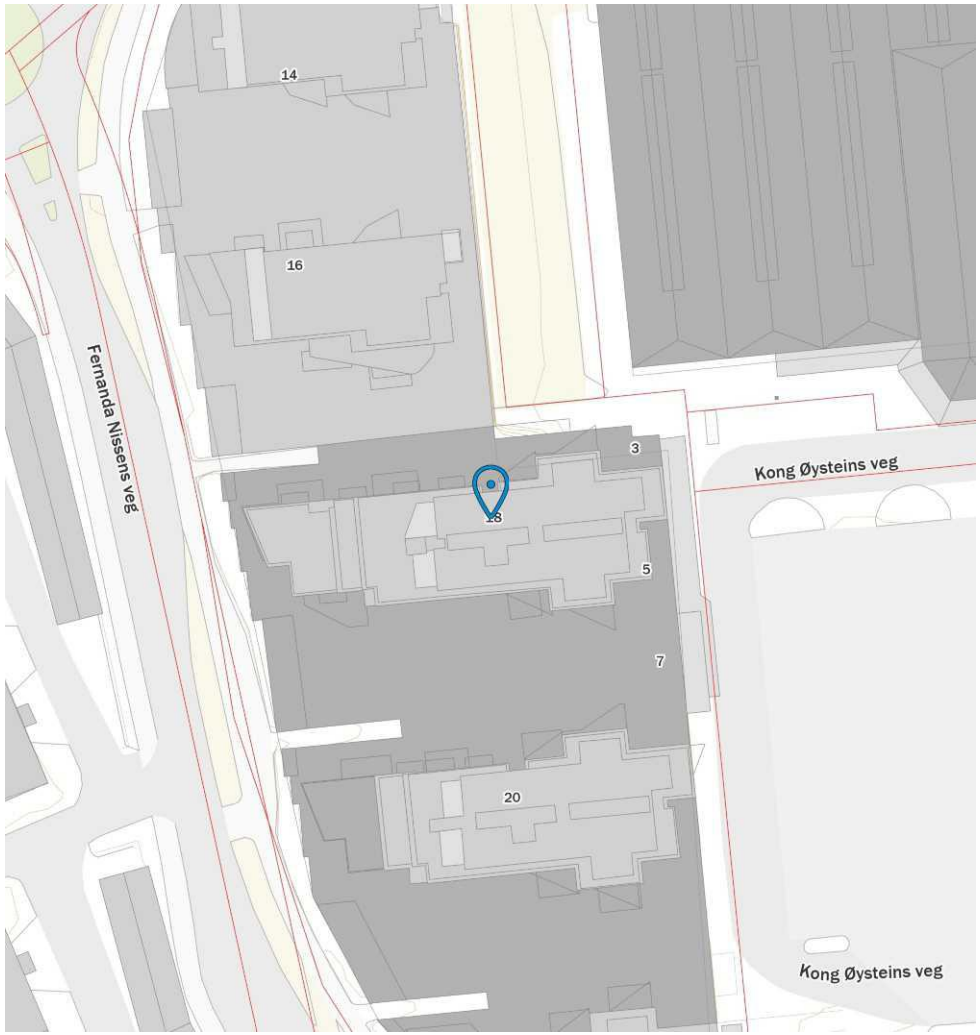


SIVILSTAND

		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

Valsø, Hilde Kristin
09.08.2026
Signed bankID

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

Hilde Valsø

Boligen

Fernanda Nissens Veg 18
7045 Trondheim

5001-12/5/0/26

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

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?
• **Ja**

Kjøkkenvifte er byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Buvik Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektriker installerte ny vifte, lik den som opprinnelig var montert når boligen var ny. Usikker på årstall når denne ble byttet.

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?
• **Ja**

Lys over kjøkkenbenken ble byttet til led-lys. Dårlig kontakt i venstre led-lys bar over kjøkkenbenk.
Har vært noe problemer med utendørs stikk-kontakt som har resultert i at sikring går. Stikk kontakt er forsøkt tettet, men usikker på om problemet fortsatt er relevant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: El-Fokus AS

   Beskrivelse av arbeidet: Elektriker utførte skfite av downlight baderomsinnredning, byttet til Led.

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?
• **Ja**

Man har mottatt nabovarsel om søknad om bygging der bensistasjon ligger, rett før innkjøring til Planatasjen. Ikke synlig fra leilighet.

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. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22331-1764 **Eiendomsverdi ref nr:** PG9052

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/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 som minimum 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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4. etasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er et kombinert leilighets/næringsbygg på totalt 5 etasjer. Grunnmur, hovedkonstruksjoner og etasjeskillere er i støpt betong. Utvendige fasader er kledd med trepanel og innslag av fasadeplater. 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/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Innredning/utstyr: Skyvedørsgarderobe. Brannvarsler. Porttelefon. Teleuttak. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat.

Soverom 1 (10,2m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkong.

Soverom (6,5m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger. Malt slett himlingsflate.
Utstyr: Radiatorovn.

VÅTROM Gå til side

Bad (5,6m²): Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate. Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Veggmontert speil med hylle og overlys. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerstokker til vannledninger. Avtrekk via balansert anlegg.

KJØKKEN Gå til side

Stue/kjøkken (36,3m²): Parkett på gulv. Malt strie/tapet på vegger med flis over deler av benker. Malt slett himlingsflate.
Utstyr/diverse: Radiatorovn. Utgang til balkong.
Kjøkkeninnredning: Plane fronter med integrert kjøle/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Benkeplater i tre med nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Avtrekk via skapmontert ventilator over kokesonen. Det er etablert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Balansert ventilasjon.
Fjernvarme.
Sikringsskap.
Fordelerstokker.
Vannmålere.
Porttelefon.
Brannvarslingsanlegg.
Teleuttak.
Utvendig solskjerming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

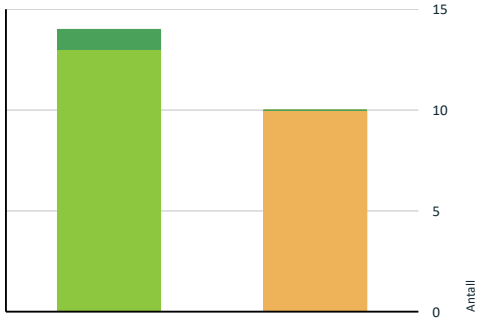
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie. Tilstandsrapporten omfatter i hovedsak selve boenheten, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne. Øvrige fellesarealer og felles bygningsdeler er ikke vurdert, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Planskisser og beskrivelser av overflater, innredninger og rombruk er basert på forholdene ved befaringen. Innredninger og utstyr som er vist eller omtalt, medfølger ikke nødvendigvis i salget. Planskissen er kun ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk.
Rapportutkastet er oversendt selger/eier for gjennomgang før ferdigstillelse. Selger/eier er bedt om å kontrollere at opplysninger fra egenerklæringen og øvrige opplysninger om blant annet utførte arbeider, skader, lekkasjer, vedlikehold, tekniske anlegg og fremlagt dokumentasjon er korrekt gjengitt.

Rapporten bygger på observasjoner og undersøkelser, opplysninger fra selger/eier og dokumentasjon som er innhentet eller fremlagt i forbindelse med oppdraget.

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 > Yttervegger kledning Gå til side

Det er påvist tørkesprekker, oppsprekking og avflass av overflatebehandling på kledningen mot balkongen.

Utvendig > Vindu/dørforinger Gå til side

Det er registrert oppsprekking og mindre svelling i foringer, særlig i nedre deler.

Utvendig > Balkong Gå til side

Det er registrert gulvfliser med mangelfull limheft/bom og et par fliser med sprekkdannelser.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert oppsprekking mellom enkelte parkettlameller, samt værslitte og misfargede områder, da spesielt ved dører. I soverom 1 er det påvist en mindre lokal svellingsskade ved balkongdøren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Anlegget er fra byggeåret 2007. På bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Aldersvurderingen er gjort med utgangspunkt i erfaringsbasert funksjonstid for ventilasjonsinstallasjoner.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator) Gå til side

Anlegget er fra byggeåret 2007. På bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Aldersvurderingen er gjort med utgangspunkt i erfaringsbasert funksjonstid for vannførende varmeinstallasjoner.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av det vanntette sjiktet. Membranløsningen er ukjent, og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er ikke visuelt tilgjengelig for kontroll på grunn av at flislim er ført over klemringene.

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

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra overkant flis ved terskel til overkant av begge slukristene, noe som er under minimumskrav på 25 mm. Det er i tillegg registrert enkelte gulvfliser med bom/hulrom i dusjsonen, samt en flis med lokal avskalling i flisemaljen.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Målt høydeforskjell mot slukene er begrenset, og utførelsen av tettesjiktet og sluktilslutningene kan ikke etterprøves visuelt eller gjennom fremlagt dokumentasjon. I tillegg er tettesjiktet fra 2007, og alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert et riss/en mindre sprekk i overflaten på servantplaten, lokalisert nær blandebatteriet. Det er også registrert en mindre overflateskade i lamineringen på fronten til servantskapet.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, og de undersøkte bygningsdelene er i hovedsak preget av normal alders- og bruksslitasje for et bygg oppført i 2007. Enkelte bygningsdeler kan være vedlikeholdt eller fornyet etter oppføringen, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon på vedlikeholdshistorikken. På bakgrunn av byggets alder må det over tid påregnes behov for videre vedlikehold, reparasjoner og utskifting av enkelte bygningsdeler. Dette er normalt som følge av aldring og forventet funksjonstid.

For nærmere opplysninger om tidligere utførte arbeider, planlagt vedlikehold og eventuelle fremtidige tiltak må styret i sameiet kontaktes.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger kledning

Beskrivelse
Bygget er i hovedsak kledd med stående trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tørkesprekker, oppsprekking og avflass av overflatebehandling på kledningen mot balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Ved videre nedbrytning av overflatebehandlingen kan treverket få økt fuktbelastning, med risiko for ytterligere sprekkdannelse og redusert levetid, både for kledningen og for bakenforliggende veggkonstruksjon.

Kledningen bør rengjøres, løs overflatebehandling fjernes og utsatte områder overflatebehandles på nytt. Eventuelle skadde bord bør vurderes for lokal utskifting.

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

TG 1 Vinduer/skyvedør og balkongdør

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer/skyvedør og balkongdør med fabrikkmalte karmer og rammer i tre, samt 2-lags isolerglass fra byggeåret. Deler av utvendige vinduskarmer er beslått med lakkerte aluminiumsbeslag.

Det er registrert mindre, lokalt oppsprukket trevirke i de utvendige omrammingene. Omfanget er foreløpig begrenset, og det ble ikke registrert mykt treverk, råte, synlig fuktpåvirkning eller funksjonssvikt ved befaringen. Forholdet vurderes som et mindre vedlikeholdsavvik. Lokal overflatebehandling anbefales for å begrense videre værpåvirkning.

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

TG 2 Vindu/dørforinger

Beskrivelse
Foringer rundt vinduer og dører innvendig er utført i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsprekking og mindre svelling i foringer, særlig i nedre deler.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til oppsprekkingen og svellingen er ikke kjent. Forholdet kan være knyttet til tidligere fuktbelastning, utettheter i tetting mellom vindu/dør og vegglivet, bevegelser i materialene eller annen lokal påvirkning.

Videre oppsprekking eller svelling kan føre til redusert overflatekvalitet og behov for lokal utskifting ved videre forringelser. Forholdet bør holdes under videre oppsyn. Ved tegn til videre svelling, misfarging eller annen utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

Det er ikke påvist tegn til forhøyede fuktverdier ved stikkmålinger i treverket, eller ved overflatesøk i områdene med påviste skader på befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

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

TG 2 Balkong

Beskrivelse
Balkongen er fra byggeåret og er utført i betong, innfestet i bygningens veggliv. Gulvflaten er belagt med limte fliser over et eventuelt ukjent tette (membransjikt. Rekkverket er utført i galvanisert metall kledd med glassfelt. Avrenning fra gulvflaten er via sluk tilkoblet nedløpsrør langs ytterveggen. Det er etablert utvendig stikkontakt og belysning. Tilkomst er fra stue/kjøkken og soverom 1.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert gulvfliser med mangelfull limheft/bom og et par fliser med sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og bom/hulrom kan gi økt vanninntrenging under flislaget og videre belastning på underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til ytterligere løse fliser, frostskader, avskalling og redusert levetid. Ved svikt i underliggende tettesjikt eller overganger mot vegglivet kan det også oppstå lekkasje til tilstøtende konstruksjoner.

Skadede og løse fliser bør utbedres. Før lokal reparasjon bør det undersøkes om det foreligger underliggende fukt- eller tettesjiktsproblematikk. Ved større omfang av bom eller sprekker bør en mer helhetlig rehabilitering av flislag og underliggende oppbygning vurderes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Parkettgulvet er fra byggeåret.

Befaringen har vært visuell uten inngrep, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke påvises uten ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsprekking mellom enkelte parkettlameller, samt værslitte og misfargede områder, da spesielt ved dører. I soverom 1 er det påvist en mindre lokal svellingsskade ved balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Oppsprekking og svelling kan utvikle seg videre ved fortsatt slitasje, bevegelser i gulvet eller ny fuktpåvirkning. Dette kan medføre redusert overflatekvalitet og behov for lokal utskifting av parkett.

Gulvet bør holdes under oppsyn, særlig ved balkongdøren i soverom 1. Ved tegn til økt svelling, videre misfarging eller annen forringelse bør årsaken undersøkes nærmere. Lokal reparasjon eller utskifting av skadde parkettbord kan utføres ved behov.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har veggflater med malt strie/tapet og malte, slette himlingsflater fra byggeåret.

Overflatene fremstår med noe overflatesverting/misfarging og enkelte områder med hull etter tidligere veggmonterte innfestninger. Forholdene vurderes som overflatemessig og estetisk slitasje. Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker kun overflatenes visuelle uttrykk.

Alle vegger og himlinger er opplyst å være overflatebehandlet av innleide håndverkere etter befaringstidspunktet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har etasjeskillere i betong. Det er utført enkel nivellering med krysslaser som stikkontroll på gulvflater i stue/kjøkken og soverom 1.

På de kontrollerte flatene ble det kun registrert mindre høydeforskjeller, innenfor normalt akseptable toleranser. Det ble ikke registrert avvik som tilsier vesentlig skjevhet eller funksjonsmessige problemer/utfordringer på de undersøkte flatene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 2007. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller eventuelle radonreduserende tiltak for den aktuelle leiligheten.

Radonnivået kan ikke vurderes sikkert uten målinger. Risikoen påvirkes blant annet av bygningens kontakt mot grunnen, ventilasjon og eventuelle radonsikrende tiltak som ble etablert ved oppføringen.

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på radonmålinger og radonsikring fra sameiet. Dersom det ikke foreligger måleresultater, bør radonmåling vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med fabrikkmalte karmer og profilerte dørblader fra byggeåret. Det er registrert enkelte mindre merker og overflateslitasje av estetisk karakter. Forholdet vurderes som normal bruks- og aldersslitasje og har ikke påvist betydning for dørenes funksjon.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det fremkommer heller ingen opplysninger om slike forhold i fullmektigens egenerklæring. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til skadedyr eller insektangrep på tilgjengelige og undersøkte områder ved befaringen.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

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

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret. Det foreligger ferdigattest for bygget, datert 16.12.2010.

Ferdigattesten viser at byggesaken er avsluttet, men dokumenterer ikke i seg selv den konkrete oppbygningen eller utførelsen av dette våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon fra utførende entreprenør som viser oppbygning, benyttede produkter eller utførelse av våtrommets skjulte konstruksjoner. Det er usikkert om det aktuelle våtrommet inngikk i særskilt kontroll under byggeprosessen. Ved større utbygginger kan kontroll og dokumentasjon være basert på stikkprøver eller overordnet kvalitetssikring, og det kan derfor ikke legges til grunn at alle detaljer i dette våtrommet er særskilt kontrollert. Eventuell ytterligere dokumentasjon på utførelse, kontroll og produkter bør innhentes fra sameiets styre, utbygger eller tilgjengelig FDV-dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon som verifiserer utførelsen av det vanntette sjiktet. Membranløsningen er ukjent, og tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er ikke visuelt tilgjengelig for kontroll på grunn av at flislim er ført over klemringene.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon og begrenset visuell tilgjengelighet gir usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Dersom det foreligger skjulte svakheter ved membran, sluktilslutning eller overganger, kan dette medføre vanninntrenging i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Det er ikke påvist tegn til funksjonssvikt ved befaringen, men våtrommet bør holdes under oppsyn, og sluk, fuger, overganger og andre fuktutsatte områder bør kontrolleres jevnlig. Ved tegn til lekkasje, misfarging, svelling, lukt eller unormale fuktutslag bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Ved fremtidig rehabilitering bør utførelsen av det vanntette sjiktet dokumenteres.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Rommet fremstår med flislagte veggflater og malt slett himlingsflate.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er oppført over betongdekke og har elektriske varmekabler med pålimte fliser som overflate. Gulvet har to sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra overkant flis ved terskel til overkant av begge slukristene, noe som er under minimumskrav på 25 mm. Det er i tillegg registrert enkelte gulvfliser med bom/hulrom i dusjsonen, samt en flis med lokal avskalling i flisemaljen.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall kan medføre at vann ledes langsommere mot slukene eller blir stående lokalt på gulvet. Dette kan gi økt vannbelastning på fuger og overflater. Bom/hulrom under fliser kan medføre redusert heft mot underlaget og økt risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner over tid. Avskallet flisemalje er i hovedsak et overflateavvik, men kan gi redusert overflatekvalitet og videre lokal slitasje.

Gulvet bør holdes under oppsyn, og stående vann bør tørkes opp etter bruk dersom det oppstår vannansamlinger. Slukene bør holdes rene og åpne. Fliser med bom bør følges opp og utbedres dersom det oppstår bevegelse, sprekk eller at de løsner. Flisen med avskallet flisemalje kan skiftes ved behov dersom skaden utvikler seg videre eller er visuelt sjenerende.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har to sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell fra overkant flis ved terskel til overkant av begge slukristene. Høydeforskjellen på selve tettesjiktet er ikke kjent, siden dette er skjult i sluket og ved terskel.

Det vanntette sjiktet er fra byggeåret 2007. Det foreligger ikke særskilt dokumentasjon på membranens oppbygning eller utførelse utover ferdigattest for bygget. Membran/mansjett og tilslutning mot sluk er ikke visuelt tilgjengelig for kontroll, da flislim er ført ned mot klemringene og skjuler tettesjiktet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell mot slukene er begrenset, og utførelsen av tettesjiktet og sluktilslutningene kan ikke etterprøves visuelt eller gjennom fremlagt dokumentasjon. I tillegg er tettesjiktet fra 2007, og alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset fall kan medføre at vann ledes langsommere mot sluk eller blir stående lokalt på gulvet. Dersom det samtidig skulle foreligge skjulte svakheter i membran eller sluktilslutning, kan dette over tid føre til fuktinntrenging i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. Risikoen øker også med tettesjiktets alder.

Sluk og gulvflater bør holdes under jevnlig oppsyn, og slukene må holdes rene og åpne. Ved tegn til lekkasje, misfarging, svelling, lukt eller unormale fuktutslag bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Ved fremtidig rehabilitering bør fallforhold, membran og sluktilslutninger utføres og dokumenteres i samsvar med gjeldende krav.

For å redusere direkte vannbelastning på våtrommets overflater og skjulte tettesjikt kan dusjkabinett vurderes som et risikoreduserende tiltak. Kabinettet bør ha kontrollert avrenning direkte til sluk. Dette kan begrense vannbelastningen på gulv og vegger, men erstatter ikke behovet for fungerende membran og sluktilslutninger.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med gulvmontert toalett. Veggmontert servant og skapinnredning med plane fronter. Veggmontert speil med hylle og overlys. Dusjnisje med termostat blandebatteri og dusjgarnityr som er avgrenset med glassdører. I tillegg er rommet utstyrt med opplegg for vaskemaskin og fordelerstokker til vannledninger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert et riss/en mindre sprekk i overflaten på servantplaten, lokalisert nær blandebatteriet. Det er også registrert en mindre overflateskade i lamineringen på fronten til servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Sprekken i servantplaten kan over tid utvikle seg videre og gi økt sårbarhet for fuktpåvirkning dersom vann trenger inn i materialet. Skaden i lamineringen vurderes hovedsakelig som et estetisk avvik, men videre slitasje kan føre til at overflaten blir ytterligere skadet.

Områdene bør holdes under oppsyn. Servantplaten bør holdes tørr rundt skadestedet, og eventuell videre sprekkutvikling eller svelling bør følges opp. Lokal reparasjon eller utskifting kan vurderes dersom skadene utvikler seg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via bygningens balanserte ventilasjonsanlegg. Avtrekk skjer gjennom ventil i rommet, mens tilluft tilføres via luftespalte mellom dørblad og gulv/terskel.

Ventiler, filtre og tilgjengelige deler av ventilasjonsanlegget bør rengjøres jevnlig. Kanaler og øvrige komponenter bør kontrolleres og renses i henhold til anleggets serviceintervaller og leverandørens anvisninger, for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom, nærmere bestemt soverom 1, med formål å undersøke fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Ved

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

åpningen ble det registrert metallsvill. Fuktkvotemåling i treverk, angitt i vektprosent, lot seg derfor ikke gjennomføre på vanlig måte. Det ble i stedet utført kontroll med målepigger i tilgjengelig, men ikke nærmere identifisert materiale bak platelaget, samt visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige tegn til unormale fuktforhold ved kontrollpunktet.

Det ble i tillegg utført overflatesøk med fuktindikator inne på badet, særlig i fuktutsatte områder ved dusj, sluk og overgang mellom vegg og gulv. Måleresultatene ble sammenlignet med referansepunkt ved nedre del av veggen ved døren. Det ble ikke registrert vesentlig forhøyede fuktindikasjoner i de undersøkte områdene.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige kontroll- og målepunkter og utelukker ikke skjulte avvik andre steder i konstruksjonen. Det ble imidlertid ikke påvist unormale fuktforhold ved de utførte kontrollene på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen og overflatene er fra byggeåret.

Kjøkkenet er etablert i åpen løsning mot stuen. Rommet har parkett på gulvet, veggflater med malt strie/tapet og flis, samt malt slett himling. Kjøkkeninnredningen har plane fronter og benkeplater i tre. Innredningen har integrert stekeovn, kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. I benkeplaten er det nedfelt platetopp og dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri. Det er etablert komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk skjer via kjøkkenventilator over platetoppen. Ventilatoren er tilkoblet leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er opplyst at ventilatoren ble skiftet i 2018.

Filter og tilgjengelige deler av ventilatoren bør rengjøres jevnlig. Kanaler og øvrige komponenter bør kontrolleres og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger og anbefalte serviceintervaller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har vannledninger i plast, utført som rør-i-rør-system fra byggeåret. Fordelerstokker med vannmålere og stoppekraner er plassert over himlingen på badet. Avrenning fra fordelersystemets overløp/lekkasjeledning er i rom med sluk.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonene i leiligheten. Det er foretatt visuell kontroll av installasjoner i oppvaskbenken på kjøkkenet og ved fordelersystemet i himlingen på badet. Skjulte rørføringer, koblinger og øvrige deler av anlegget er ikke kontrollert.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har avløpsrør i plast fra byggeåret.

Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av avløpsinstallasjonene i oppvaskbenken på kjøkkenet og under servant på badet. Skjulte rørføringer, skjøter, tilkoblinger og øvrige deler av avløpsanlegget er ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres via balansert ventilasjonsanlegg fra 2007, med ventilasjonsaggregat plassert i entréen. Luftoverføring mellom rom skjer blant annet via tilluftsventiler og spalter mellom dørblad og terskel/gulv når dørene er lukket. Supplerende lufting kan skje gjennom åpningsbare vinduer og dører.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er fra byggeåret 2007. På bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Aldersvurderingen er gjort med utgangspunkt i erfaringsbasert funksjonstid for ventilasjonsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Alder innebærer ikke at anlegget funksjonssvikt i dag, men risikoen for svikt i vifter, motorer, styring og øvrige komponenter øker med tiden. Redusert funksjon kan påvirke luftutskifting og inneklima. Anlegget bør følges opp med regelmessig service, filterskift og rengjøring i samsvar med leverandørens anvisninger. Det bør planlegges for at reparasjon eller utskifting av aggregatet eller enkeltkomponenter kan bli aktuelt som følge av alder.

TG 2 Vannbåren varme (radiator)

Beskrivelse

Bygningen har felles varmesentral/varmeveksler tilknyttet fjernvarme. Anlegget fordeler varme til tappevann og radiatorer i leiligheten. Lokal fordeling og energimåler er plassert over himling på badet.

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige deler, anleggets alder, mottatte opplysninger og tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke utført tekniske målinger, funksjonstesting eller kontroll av kapasitet, innregulering eller øvrige tekniske forhold ved varmeanlegget.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er fra byggeåret 2007. På bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Aldersvurderingen er gjort med utgangspunkt i erfaringsbasert funksjonstid for vannførende varmeinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Alder innebærer ikke at anlegget har funksjonssvikt i dag, men risikoen for lekkasjer, svikt i komponenter og behov for reparasjon eller utskifting øker etter hvert som anlegget blir eldre. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget, samt å følge sameiets service- og vedlikeholdsplaner. Det bør påregnes at enkelte komponenter kan få behov for vedlikehold eller utskifting i tiden fremover.

Teknisk vurdering av felles varmesentral, varmeveksler og tilhørende styrings- og fordelingssystemer ligger utenfor rapportens kontrollomfang. For nærmere vurdering av anleggets tekniske tilstand, samt videre behov for service og vedlikehold, bør relevant fagperson eller sameiets driftsansvarlige 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

Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entréen og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra byggeåret. Etter dette er det opplyst at LED-spotter i baderomsinnredningen ble skiftet av elektriker i 2024, samt at utestikkontakt og belysning over kjøkkenbenken er utbedret etter befaringen (samsvarserklæring er forelagt).

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet bygningens felles brannvarslingsanlegg. Det er i tillegg registrert håndholdt slokkeapparat i leiligheten.

Brannvarslingsanlegg og slokkeutstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger og sameiets rutiner. Håndslokkeapparatet bør være lett tilgjengelig og innenfor anbefalt kontroll- og serviceintervall.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

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

Tilstandsrapport

TG 1 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er etablert komfyrvakt i forbindelse med platetoppen. Komfyrvakten overvåker temperaturen og aktiviteten ved platetoppen og kan varsle ved fare for overoppheting eller brann. Dersom situasjonen ikke avbrytes, kan komfyrvakten koble ut strømtilførselen til platetoppen.

Komfyrvakten bør funksjonstestes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørens anvisninger. Batteri og eventuelle sensorkomponenter må skiftes ved behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

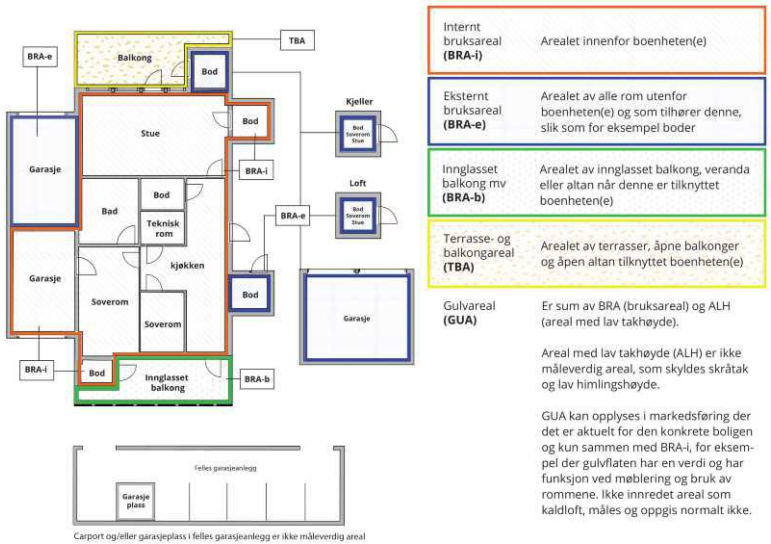
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet 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	69			69	10
Kjeller/underetasje		5		5	
SUM	**69**	**5**			**10**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

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

Kommentar: Det henvises til selgers/fullmektigs egenerklæring og rapportens øvrige kapitler for nærmere beskrivelse av opplyste og dokumenterte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Erik Bromseth Mellevold	Takstingeniør
	Hilde Valsø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	12	5		26	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fernanda Nissens veg 18

Hjemmelshaver
Kvisten Magnhild Johanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026	Leiligheten selges via fullmektig, og gitte eieropplysninger kan derfor være begrenset av det.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland		Byggemeldte og godkjente tegninger, samt kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest i kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	04.09.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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 **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329701**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21072842**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **26**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
83,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
86,63 kWh/m²	**8 607 kWh**

A
G
B

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: 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.

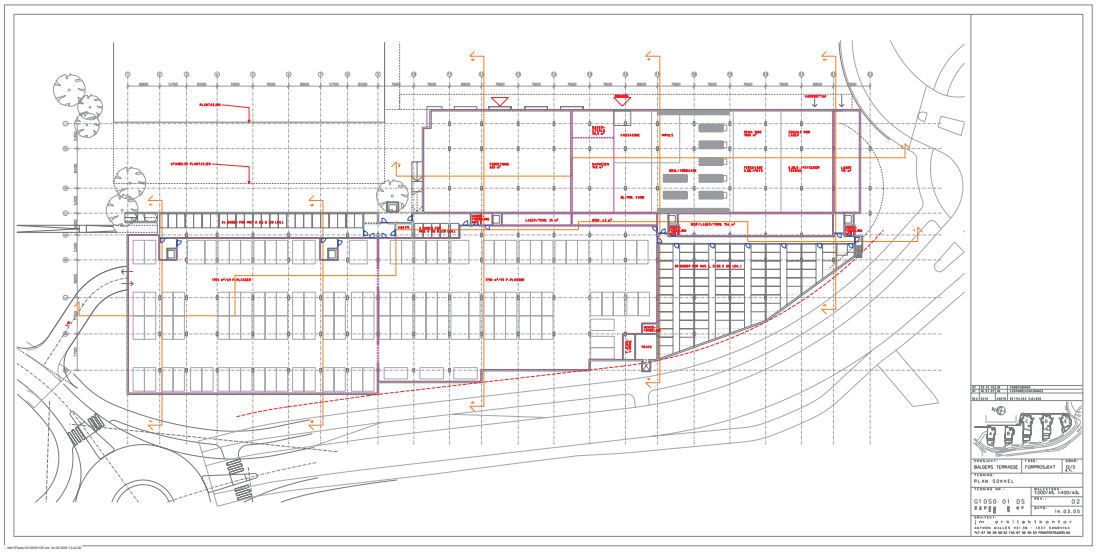
VEDTAK:

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/


PLANTEGRØNT
GRØNSLÅS PLANTEGRØNT
TRE-ÅTVEG P-PLASSER
TRE-ÅTVEG P-PLASSER
HEIS
HEIS
HEIS

Husordensregler

Velkommen til Sameiet Balders Terrasse 14 – 22

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker,
Å 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 oppholder 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 og sluk 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.

Felles arealer – fellesanlegg

Ganger, trapperom, parkeringsplass og fellesarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr uten at slike arealer er særskilt merket.
Kundevogner/kurver fra butikkene SKAL IKKE settes i fellesarealer, returneres til butikken.

Sykler/motorsykler

Sykler parkeres i sykkelstativ i sykkel-bod eller egen bod.
Motorsykler parkeres på egen parkeringsplass.

Parkeringskjeller

Parkeringskjeller skal ikke benyttes til annet enn parkering av registrerte kjøretøy. Uregistrerte 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/dekkskifte, preparering av ski, utbedring sykkel e.l.: sameiet 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. Arealet ryddes etter bruk.
Utvendig vask av bil 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/områder. 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 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet.
Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Røyking utendørs på private eller felles balkonger/terrasser mellom kl 2300 og 0700 begrenses mest mulig av hensyn til andre sameiere.

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.

Utelys (julebelysning), dekorasjonslys skal KUN være i hvitnyanser, IKKE blinkende.

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 og spesialavfall finnes i nabolaget.
For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert på Hegstad Moen.

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.
Sameiere som eventuelt påfører sameiet kostnader grunnet ovenstående vil bli fakturert for alle ekstrakostnader for fjerning av skadedyr samt eventuelle kostnader for bygningsmessige skader.

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.

Styret 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, 21.04.2026 (§§ 2, 3, 4, 8, 20, 22)

§ 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 Øysteins vei 3-11(næring).

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 12 bnr. 5 i 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 husordensregler 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 for øvrig.

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 for data/telefoni/TV/Internett.

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
- Kostnader knyttet til regelmessig vedlikehold av den enkelte seksjon iht §4, som regelmessig gjennomføres felles i regi av sameiets styre, Dette omfatter for eksempel bytte av filter i ventilasjonsanlegg og jevnlig rens av ventilasjonsanlegg.

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 sikringsskap.

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, dusj, badekar og vasker
c) ventilasjon (herunder kjøkkenventilator og teknisk løsning for balansert ventilasjon), apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg (parkett/fliser/belegg), 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) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt 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.

(18) Endringer i utforming av utomhusarealet som for eks omgjøring av plen/beplantede områder skal fremmes for årsmøtet. Bytte av busker og type blomster innenfor eksisterende utomhusplan vedtas av styret etter anbefaling fra hagegruppen/engasjert gartner.

§ 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 korttidsutleie 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

Sameiet 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 sameiernes 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. juni. 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.
   i) Valg av møteleder.
   ii) Valg av referent.
   iii) 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:
   i) Styreleder.
   ii) Styremedlemmer.
   iii) 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 etterkommes 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 uteareal er, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Endringer i utforming av utomhusarealet som for eks omgjøring av plen/beplantede områder skal fremmes for årsmøtet. Bytte av busker og type blomster innenfor eksisterende utomhusplan vedtas av styret etter anbefaling fra hagegruppen/engasjert gartner.

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 og plass skal reserveres via sameiets nettside. Gjesteparkering med el-bil lader skal bestilles og betales via sameiets nettside. Dersom slik plass benyttes uten reservasjon, kan styret ilegge et gebyr samt fakturere for den totale tid bilen er parkert på gjesteparkering for el-bil lading uavhengig av om laderen er benyttet eller ikke. Kostnader for lading og evt gebyr er opplyst om på sameiets nettsider.

Sameiet disponerer et gjesterom som kan leies av seksjonsinnehaverne for sine gjester. Rommet bestilles og betales via sameiets nettsider. Pris for leie av sameierommet samt evt gebyr for manglende renhold etter bruk av gjesterommet besluttes av styret og oppgis på sameiets nettsider.

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets ”innvendige” 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 parkeringsplass 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. El-bil lader må være av en type som passer inn i sameiets ladestruktur mtp lastbalansering og avlesning av forbruk.

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 2000,-. Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p-kjeller. Portåpner utlånes 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 seksjonseierens 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 til stede.

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 følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, med senere endringer.

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		5 958 265	6 071 289
Sum driftsinntekter		**5 958 265**	**6 071 289**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-171 150	-162 022
Annen driftskostnad	3	-4 918 722	-5 993 536
Sum driftskostnader		**-5 089 872**	**-6 155 558**
Driftsresultat		**868 393**	**-84 269**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		47 641	46 378
Sum finansinntekter		**47 641**	**46 378**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-84	-846
Sum finanskostnader		**-84**	**-846**
Netto finans		**47 557**	**45 532**
Årsresultat		**915 950**	**-38 737**
Overføringer			
Annen egenkapital		915 950	-38 737
Sum overføringer		**915 950**	**-38 737**

Årsberetning for 2025

Sameiet Balders terrasse 14-22

1. Styrets arbeid og administrasjon

Oversikt over styret i perioden

Styreleder:	Frode Arntsen
Styremedlemmer:	Nadine Villadsen
	Elin Wean
	Karoline Vikan
	Morten Aspmo (også brannvernansvarlig)
Varamedlemmer:	Kristian Husby
	Tore Svendsen (Næringsseksjonen)
Regnskapsfører:	Folde Regnskap AS
Revisor:	BDO AS

Antall styremøter

I løpet av 2025 har styret hatt 7 styremøter, hvorav 2 før årsmøtet og 5 etter forrige årsmøte med nytt styre.

Styrets virksomhet

Styret har lagt vekt på å gi relevant informasjon til seksjonseiere, både om saker som er behandlet i styremøtene og annen informasjon som styret mener er viktig. Informasjon er i 2025 formidlet som styreinformasjon via epost og tekstmelding samt skriftlig til den enkelte sameier.

Årsmøtet i 2025 besluttet å ikke gå videre med forslagene om bergvarme, omgjøring av fellesterrasser til leiligheter for salg og undersøkelse av hvorvidt fellesarealet nordvest for sameiet kan utvikles for å generere midler til fremtidig antatt vedlikeholdsbehov i sameiet.

Disse sakene ville, om de hadde blitt vedtatt, i stor grad vært styrende for virksomheten i 2025. Med ny styreleder og nye styremedlemmer har det vært behov for å gjøre seg kjent med sameiet og drive kompetanseoverføring fra forrige styreleder, noe som har fungert utmerket.

Sameiet har gjennom flere år benyttet et regnskapsbyrå som **forretningsfører** for å håndtere fakturaer inn- og ut samt regnskapsføring og årsoppgjør samt kontakt med Brønnøysundregistrene.

Denne jobben har vært gjort til sameiets fulle tilfredsstillelse, men sameiets styre vurderte det dithen at sameiet vil være tjent med å benytte en forretningsfører som er fullservicetilbyder for sameier og andre boligselskaper.

Styret ba om tilbud på slike tjenester fra Tobb, Obos og Kjeldsberg boligforvaltning AS. Etter at styret møtte representanter for Tobb og Kjeldsberg samt en helhetsvurdering av tilbudene ble det valgt å etablere avtale med Kjeldsberg boligforvaltning mvf 2026. Folde regnskap AS sluttfører sitt engasjement etter ferdig årsoppgjør for 2025.

Det å ha en fullservice forretningsfører fremfor et regnskapsbyrå gjør at vi får flere tjenester fra samme leverandør og i vårt tilfelle uten vesentlig endrede kostnader.

2. Drift, vedlikehold og fellesarealer

Vedlikeholdstiltak

Sameiets **kameraovervåkning** av innendørsarealer i kjeller/garasje og utendørsarealer er delvis oppgradert med nyere utstyr, en prosess som vil fortsette i 2026 for å sikre tilstrekkelig kvalitet på bilder og video ved behov. Det vil vurdere å etablere løsninger som ikke er avhengig av enkeltpersoner i Sameiet men sette ut tjenester til profesjonelt firma.

Sameiet har Inngått s**erviceavtaler** på de viktigste områdene med årlig service - det er nå også etablert serviceavtale på garasjeport for å sikre jevnlig vedlikehold og tilgang på tekniker ved behov 24/7.

Mudin er utlevert 2x1 til alle seksjoner for felles rens av avløp.

Drift av fellesarealer

Våren 2025 byttet sameiet **vaktmester** til Trondheim Renholdsservice AS som nå har ansvar for renhold og vaktmestertjenester, herunder plenklipp og snømåking/strøing.

Større felles investeringer

Sykkelbodene er ferdigstilt og etter enkelt innkjøringsproblemer er dørlåser nå godt fungerende, for øvrig er ingen større investeringer gjennomført i 2025.

3. Økonomisk situasjon

Resultat og økonomi

Regnskapet for 2025 viser et overskudd kr 915 950,-.

Sameiets egenkapital utgjør per 31.12.2025 kr 3 257 526,-.

Økning i disponible midler i 2024 med kr 915 950,-.

Totale disponible midler per 31.12.2024 er kr 3 257 526,-.

Fortsatt drift

Regnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Fellesgjeld og felleskostnader

Sameiets kortsiktige gjeld ved utløpet av 2025 er kr 720 629,-

Likviditet

Sameiets betalingsevne er god, og styrets vurdering er at sameiet er i stand til å dekke alle forventede kostnader innenfor foreliggende budsjett og disponible midler.

4. Fremtidsutsikter og viktige hendelser

Fremtidsplaner

Det planlegges å starte **maling av sameiet utvendig**. Starter med nr 22 som vurderes til å være mest værutsatt og deretter ta 1-2 hus/år. Det søkes å etablere avtale med malerfirma for hele jobben som da går over flere år for derved å unngå flere anbudsforespørsler.

5. HMS, miljø og forsikring

Miljøforhold

Styret har fortløpende vurdert overgang til **Norgespris** på strøm og fjernvarme - og besluttet overgang mvf 1 februar. Dette antas å ville gi besparelser for sameierne, men kan ikke garanteres. Tilsvarende vurdering å gjøres for 2027.

Forsikring

Sameiets bygninger, herunder fellesarealer og kjeller/garasje er forsikret i **Fremtind forsikring**. Den enkelte seksjonsinnehaver må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

Sameiet har **brannvarslingsanlegg** med varsling til 110-sentralen. Det gjennomføres jevnlige brannøvelser og orienteringer om sameiets brannverninstruks. Den enkelte sameier/beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i disse instruksene og følge de.

Det er brannslukkingsapparat i samtlige seksjoner og fellesgarasje. Disse kontrolleres årlig i forbindelse med bytte av filter i ventilasjonsanlegg.

6. Opplysninger om seksjoner

Bruk av seksjoner

Sameiet består av totalt 118 seksjoner hvorav 117 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Av de 117 boligseksjonene har 14 seksjoner vært utleid i 2025, hvorav 3 til Trondheim kommune.

Trondheim, 8. april 2026

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

Frode Arntsen	Nadine Villadsen	Elin Wean
Leder	Nestleder	Styremedlem

Karoline Vikan	Morten Aspmo
Styremedlem	Styremedlem

Innkalling til Ordinært årsmøte 2025/2026

Sameiet Balders terrasse 14-22

Tirsdag 21. april 2026 kl. 1700 på
Persaunet helse og velferdssenter møterom

Velkommen til årsmøte den 21 april 2026 i sameiet Balders terrasse 14-22.

Styret informerte om dato for årsmøtet i epost til sameierne den 16 februar 2026, med frist for å melde saker til årsmøtet den 15 mars 2026 meddelt i samme epost. De av sameierne som ikke har epost fikk beskjed i postkassen.

Denne innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom sakene og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Grunnet servering (Finnbiffgryte) i etterkant av årsmøtet må vi ha påmelding fra alle som ønsker middag. Sameiet dekker kostnadene til middag for de påmeldte, den enkelte kjøper selv drikke.

Ber om at dere alle skriver dere på liste opphengt i 1 etg ved heisen i din oppgang.

Merk av for deltagelse og middag om du ønsker det, senest den 15 mars kl 20.00.

Vel møtt til årsmøtet,

Styret

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet. Det kan stemmes via fullmakt som forelegges styreleder ved møtets start.

Til ordinært årsmøte i Sameiet Balders terrasse 14-22

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til _____ til å kunne representere og

stemme ved sameiets ordinære generalforsamling *den 21. april 2026.*

Fullmakten kan benyttes til møtet kl 1700.

Ønsker du å benytte fullmakten kan denne gis til f.eks. styreleder Frode Arntsen eller en annen person du vet skal delta på årsmøtet.

Riv ut denne siden, fyll ut og legg i sameiets postkasse senest den 20 april eller send på e-post til post@baldersterrasse.no.

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

Sign *Sign*

_____ _____

Person 1 Person 2

Dagsorden

(Saker i henhold til vedtektenes §9)

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkallingen
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av referent
    d. Valg av en deltager til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
2. Styrets årsberetning (Vedlagt)
3. Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning (Årsregnskap og revisors beretning er vedlagt)
    a. Disposisjon av resultat
    b. Godtgjørelse til styret
    c. Revisors beretning
4. Driftsbudsjett for 2026 (vedlagt)
5. Styrets innmeldte saker (ingen saker er innmeldt til behandling)
6. Valg
    a. Styremedlemmer og varamedlemmer
    b. Revisor
    c. Valgkomite

Trondheim, den 10. april 2026.

Med hilsen,
Styret i sameiet Balders terrasse 14-22

Sak nr 1 - Konstituering

a. Godkjenning av innkallingen
Styrets forslag til vedtak:

Innkallingen godkjennes som fremlagt

b. Valg av møteleder
Styrets forslag til vedtak:

Styreleder er møteleder

c. Valg av referent

d. Valg av en deltager til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Sak nr 2 - Styrets årsberetning

Årsberetningen er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsberetningen godkjennes som fremlagt.

Sak nr 3 - Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og tilhørende revisors beretning er vedlagt. Styrets forslag til vedtak er angitt i kursiv i punktene A-C nedenfor.

A. Disposisjon av resultat
Styrets forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2025 godkjennes og resultat for 2025 med kr 915 950,- tilføres egenkapitalen.

B. Honorar til styret
Styrets forslag til vedtak:

Styret honoreres med kr 165.000 for siste år, som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2025/26.

C. Revisors beretning
Styrets forslag til vedtak:

Revisors beretning tas til orientering.

Sak nr 4 – Driftsbudsjett for 2026

Driftsbudsjett for 2026 ble behandlet av styret den 19. november 2025. Grunnet generell kostnadsøkning og behov for midler til planlagt vedlikehold/maling i 2026, besluttet styret en økning av felleskostnadene med kr 50/kvm/år for hver seksjon fra og med 1 januar 2026.

Driftsbudsjettet er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Driftsbudsjett for 2026 tas til orientering.

Sak nr 5 – Saker til behandling

Ingen saker er innmeldt fra seksjonseiere innen fristen den 15 mars 2026. Styret har meldt 3 saker, (1) endring av sameiets vedtekter, (2) forslag om fjerning av busker i sameiets fellesareal for å hindre råte i bekledning mot parkeringsplass/Plantasjen og (3) forslag om at det gjennomføres en felles anskaffelse av lekkasjevarsler/lekkasjestopper til samtlige leiligheter der dette ikke allerede er installert.

1. Endring av sameiets vedtekter

Endring i vedtektene presenteres for hver paragraf og hvert punkt vedtas separat.

a. § 2 - Rettslig disposisjonsrett

Avsnitt 4 - tillagt tekst
Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sende/mottaksutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform for data/telefoni/TV/ Internett.

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §2 godkjennes som foreslått.

b. § 3 - Felleskostnader

Nytt kulepunkt 3 under pkt 3.4

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

3. Kostnader knyttet til regelmessig vedlikehold av den enkelte seksjon iht §4, som regelmessig gjennomføres felles i regi av sameiets styre (Omfatter for eksempel bytte av filter i ventilasjonsanlegg og jevnlig rens av ventilasjonsanlegg).

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §3, punkt 3.4 godkjennes som foreslått.

c. § 4 - Vedlikehold

Utdypende tekst i punkt 2s underpunkter b, c og f.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

b) utstyr, som vannklosett, dusj, badekar og vasker
c) ventilasjon (herunder kjøkkenventilator og teknisk løsning for balansert ventilasjon), apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
f) gulvbelegg (parkett/fliser/belegg), varmekabler, membran og sluk

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §4, pkt 2 godkjennes som foreslått.

d. § 8 - Årsmøtet

Innledende avsnitt - frist for å avholde årsmøte endres fra 30 april til 30 juni i tråd med lov om eierseksjonssameier.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. 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.

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §8, om dato for årsmøtet godkjennes som foreslått.

e. § 20 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Ny tekst tillagt som avsnitt 2, 6 og 7.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareal, herunder det felles uteareal og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Vesentlige endringer i utforming av utomhusarealet som for eks omgjøring av plen/beplantede områder skal fremmes for årsmøtet. Bytte av busker og type blomster innenfor eksisterende utomhusplan vedtas av styret etter anbefaling fra hagegruppen/engasjert gartner.

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 *og plass skal reserveres via sameiets nettside. Gjesteparkering med el-bil lader skal bestilles og betales via sameiets nettside. Dersom slik plass benyttes uten reservasjon, kan styret ilegge et gebyr samt fakturere for den totale tid bilen er parkert på gjesteparkering for el-bil lading uavhengig av om laderen er benyttet eller ikke. Kostnader for lading og evt gebyr er opplyst om på sameiets nettsider.*

Sameiet disponerer et gjesterom som kan leies av seksjonsinnehaverne for sine gjester. Rommet bestilles og betales via sameiets nettsider. Pris for leie av sameierommet samt evt gebyr for manglende renhold etter bruk av gjesterommet besluttes av styret og oppgis på sameiets nettsider.

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §20, med nye avsnitt 2, 6 og 7 godkjennes som foreslått.

f. § 22 - Parkeringsplasser i garasje, strøm, utleie av egen parkeringsplass og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Avsnitt 3 (Tilleggstekst)

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. El-bil lader må være av en type som passer inn i sameiets ladestruktur mtp lastbalansering og avlesning av forbruk.
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.

Avsnitt 5 - depositum for nøkkelkort økes fra kr 1000 til kr 2000.

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 2000,-. Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p-kjeller. Portåpner utlånes av utleier. Seksjonseiers (utleier) nøkkelkort SKAL ALDRI benyttes av leietaker.

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §22, med tilleggstekst i avsnitt 3 og nytt depositumsbeløp for portåpner i avsnitt 5 godkjennes som foreslått.

g. § 23 - Forholdet til lov om eierseksjoner

Tekst lagt til avslutningsvis for å ivareta evt endringer i loven

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

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §23, med ny tekst for å ivareta evt endringer i loven avslutningsvis, godkjennes som foreslått.

2. Fjerning av busker i deler av sameiets fellesareal

Langs sameiets nordøstre vegg i hoftehøyde mot parkeringsplass foran Rema/Plantasjen og Plantasjen er det stedvis plassert busker svært nærme trekledning på veggen. Dette har dels påført råteskade og øker faren for råteskade på trekledningen. Det anbefales å fjerne den raden busker som er plassert nærmest veggen for i størst mulig grad unngå råteskader på trekledning.

Styrets forslag til vedtak:

Busker og andre vekster som kan gi råteskader på sameiets trekledning fjernes.

3. Forslag om felles anskaffelse av lekkasjevarsler/lekkasjestopper til samtlige leiligheter der dette ikke allerede er installert.

Sameiet har det siste året hatt flere forsikringsskader som skyldes vannlekkasjer i seksjoner. Vannlekkasjene har hatt tilknytning til installasjoner (maskiner/røropplegg) i rom uten sluk. Sameiets forsikringspremie har allerede økt betydelig fra 2024 til 2025 og det kan forventes ytterligere økning av premie og/eller egenandel (som i dag er på kr 10 000,-) dersom skadeomfanget fortsetter.

I nye boliger er det krav (TEK 10/TEK 17) til lekkasjestoppere. Styret mener alle vil være tjent med at det innledningsvis kartlegges hvilke seksjoner som allerede har installert tilfredsstillende lekkasjevarsler/-stopp og derved hvor det er behov for å installere slike.

I de seksjonene det er behov for å installere lekkasjevarsler/-stopper bes årsmøtet pålegge respektivere sameiere å bekoste anskaffelse/installasjon av slikt materiell gjennom en felles anskaffelsesprosess.

Utførende VVS-entreprenør bes fremlegge dokumentasjon på kartlegging og installasjon i samtlige seksjoner som kan forelegges forsikringsselskap.

Det antas å være kostnadsbesparende for den enkelte sameier at dette gjennomføres samlet.

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere VVS-entreprenør til kartlegging og dokumentasjon av tilstand på installerte lekkasjevarslere/-stoppere i sameiets boligseksjoner og deretter besørge anskaffelse og installasjon av nødvendige lekkasjevarslere/-stoppere i den enkelte seksjon på seksjonsinnehaverens regning. Det skal innhentes pristilbud fra 3 VVS-entreprenører.

Sak nr 6 – Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlem

Sameiets styre for 2025/26 har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Frode Arntsen – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Styremedlem:	Nadine Villadsen – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**
Styremedlem:	Elin Wean – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**
Styremedlem:	Karoline Vikan – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Styremedlem:	Morten Aspmo – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Varamedlem:	Kristian Husby - valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Varamedlem:	Tore Svendsen (Næring) – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**

Forslag til styre-/varamedlemmer:

Nedenfor er vist valgkomiteens forslag:

Forslag som styremedlem:	*Mari-Ann Johansen*
Forslag som styremedlem*:*	*Petter Helmersen Bogfjellmo*
Forslag som varamedlem:	*Martin Muri/Næringsseksjonen*

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer vedtas.

B. Valg av revisor

Sameiet har over tid benyttet firmaet BDO som revisor. Dette har vært knyttet til bruk av Folde regnskap som regnskapsfører. Etter overgang til Kjeldsberg boligforvaltning som forretningsfører, herunder regnskapsfører, med virkning fra 2026 anbefales å benytte firmaet Deloitte AS som revisjonspartner. Årsaken til dette er at det foreligger avklarte rutiner for revisjon/oppfølging mellom Kjeldsberg og Deloitte, som er et anerkjent revisjonsfirma.

Styrets forslag til vedtak:

Deloitte AS velges som sameiets revisor med virkning fra regnskap for 2026.

C. Valgkomite 2026/27

3 personer foreslås og velges av årsmøtet

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Balders terrasse 14-22

Tidspunkt: Tirsdag 21. april 2026 kl. 17.00-18.40
Sted: Persaunet Helse- og velferdssenter, Trondheim

Årsmøtets vedtak er enstemmige så fremt ikke annet er angitt.

1. Konstituering

46 av totalt 118 seksjoner representert på årsmøtet, 3 ved fullmakt, totalt 49 stemmer til stede. 59 personer deltok på årsmøtet

a. *Innkallingen ble enstemmig godkjent.*

b. *Som møteleder ble valgt: Frode Arntsen/Styreleder.*

c. *Som referent ble valgt: Karoline Vikan/Styremedlem*

d. *Til å signere protokollen ble seksjonseier Petter Helmersen Bogfjellmo og styreleder Frode Arntsen valgt.*

2. Styrets årsberetning

Hovedtrekkene i den utsendte årsberetningen ble presentert. Det ble stilt spørsmål ved planene om å starte maling av sameiets bygninger og hvorvidt denne beslutningen skal tas av årsmøtet da kostnadene forventes å være høyere enn styrets fullmakt.

Se videre sak om Driftsbudsjett i sak nr 4, der sak om maling også diskuteres.

Vedtak: *Årsberetningen ble godkjent som fremlagt.*

3. Godkjenning av årsregnskap, honorarer og orientering om revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og tilhørende revisors beretning ble kort presentert.

Det ble kommentert fra en sameier at økningen i styrehonorar fra 2024-2025 synes i overkant høy, med ca 15% økning (Faktisk økning er 10% med utgangspunkt i regnskap for 2025). Styreleder kommenterer på at sameiet har hatt lave styrehonorar sammenlignet med tilsvarende sameier i Midt-Norge og dette er en harmonisering med sammenlignbare sameier/arbeidsomfang for styret.

A. Disposisjon av resultat
   Vedtak: *Årsregnskapet for 2025 godkjennes og resultat for 2025 med kr 915 950,- tilføres egenkapitalen.*

B. Honorar til styret
   Vedtak: *Styret honoreres med kr 165.000 for foregående år, som kommer til utbetaling etter årsmøtet for 2025/26.*

C. Revisors beretning
   Vedtak: *Revisors beretning ble tatt til orientering.*

4. Driftsbudsjett for 2026

Driftsbudsjett for 2026 ble behandlet av styret den 19. november 2025. Grunnet generell kostnadsøkning og behov for midler til planlagt vedlikehold/maling i 2026, besluttet styret en økning av felleskostnadene med kr 50/kvm/år for hver seksjon fra og med 1 januar 2026. Forslaget til vedtak var å ta driftsbudsjettet til orientering.

Det ble kommentert at årsmøtet/sameierne tidligere er presentert for et mer detaljert driftsbudsjett og har hatt dette som en vedtakssak. Det er styrets oppfatning, med grunnlag i lov om eierseksjoner, at driftsbudsjettet kan vedtas av styret, men vil rette seg etter sameiernes ønske for fremtidig behandling av driftsbudsjett.

Som del av diskusjonen ble det fremmet forslag om at styret, etter å ha innhentet tilbud på maling av sameiets bygninger over en 3-5 årsperiode, reviderer driftsbudsjett for 2026. Revidert budsjett må også innebære en balansering av innbetalt akontobeløp for vann/avløp/strøm/fjernvarme/varmtvann og kostnader til Techem med tilsvarende budsjetterte kostnader i driftsbudsjettet for 2026.

Vedtak: *Driftsbudsjett for 2026 tas til etterretning. Styret bes med grunnlag i tilbud på maling av sameiets bygninger og balansering av innbetalt akontobeløp for vann/avløp/strøm/ fjernvarme/varmtvann/målekostnader med tilsvarende budsjetterte kostnader, revidere driftsbudsjettet for 2026. Revidert og mer detaljert driftsbudsjett legges frem for vedtak i ekstraordinært sameiermøte så snart som mulig*.

Sak nr 5 – Saker til behandling

Ingen saker ble innmeldt fra seksjonseiere innen fristen den 15 mars 2026. Styret meldte 3 saker, (1) endring av sameiets vedtekter, (2) forslag om fjerning av busker i sameiets fellesareal for å hindre råte i bekledning mot parkeringsplass Rema/Plantasjen og (3) forslag om at det gjennomføres en felles anskaffelse av lekkasjevarsler/lekkasjestopper til samtlige leiligheter der dette ikke allerede er installert.

1. Endring av sameiets vedtekter

Endring i vedtektene ble presenteret for hver paragraf og hver paragraf vedtatt separat.

a. § 2 - Rettslig disposisjonsrett

Det ble foreslått å tillegge ytterligere tekst i avsnitt 4 (merket i kursiv).

Forslag til ny tekst:

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sende/mottaksutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform *for data/telefoni/TV/ Internett.*

Vedtak: *Endring i vedtektenes §2 godkjent som foreslått.*

b. § 3 - Felleskostnader

Det ble foreslått nytt kulepunkt 3 under pkt 3.4 (merket i kursiv).

Forslag til ny tekst:

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

3. *Kostnader knyttet til regelmessig vedlikehold av den enkelte seksjon iht §4, som regelmessig gjennomføres felles i regi av sameiets styre (Omfatter for eksempel bytte av filter i ventilasjonsanlegg og jevnlig rens av ventilasjonsanlegg).*

Vedtak: *Endring i vedtektenes §3, punkt 3.4 godkjent som foreslått.*

c. § 4 - Vedlikehold

Det ble foreslått en utdypende tekst i punkt 2s underpunkter b, c og f - merket i kursiv.

Forslag til ny tekst:

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

b) utstyr, som vannklosett, *dusj,* badekar og vasker
c) ventilasjon *(herunder kjøkkenventilator og teknisk løsning for balansert ventilasjon)*, apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
f) gulvbelegg *(parkett/fliser/belegg),* varmekabler, membran og sluk

Vedtak: *Endring i vedtektenes §4, pkt. 2 godkjent som foreslått.*

d. § 8 - Årsmøtet

Det ble foreslått å endre innledende avsnitt ved at frist for å avholde årsmøte endres fra 30 april til 30 juni i tråd med lov om eierseksjonssameier. Årsaken er potensielle problemer med sen avregning på vann og avløp fra Trondheim kommune som kan gjøre det vanskelig å avholde årsmøte før 30 april i tråd med lovpålagte frister.

Forslag til ny tekst:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. *juni*. 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.

Vedtak: *Endring i vedtektenes §8, om dato for årsmøtet godkjent som foreslått.*

e. § 20 - Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Det ble foreslått å legge til ny tekst som vist i kursiv i avsnitt 2, 6 og 7.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles uteareraler, herunder det felles uteareal og de deler av uteareralet som enkelte seksjonseier har enebruksrett til.

Vesentlige endringer i utforming av utomhusarealet som for eks omgjøring av plen/beplantede områder skal fremmes for årsmøtet. Bytte av busker og type blomster innenfor eksisterende utomhusplan vedtas av styret etter anbefaling fra hagegruppen/engasjert gartner.

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 *og plass skal reserveres via sameiets nettside. Gjesteparkering med el-bil lader skal bestilles og betales via sameiets nettside. Dersom slik plass benyttes uten reservasjon, kan styret ilegge et gebyr samt fakturere for den totale tid bilen er parkert på gjesteparkering for el-bil lading uavhengig av om laderen er benyttet eller ikke. Kostnader for lading og evt gebyr er opplyst om på sameiets nettsider.*

Sameiet disponerer et gjesterom som kan leies av seksjonsinnehaverne for sine gjester. Rommet bestilles og betales via sameiets nettsider. Pris for leie av sameierommet samt evt gebyr for manglende renhold etter bruk av gjesterommet besluttes av styret og oppgis på sameiets nettsider.

Diskusjon:

Formuleringen «Vesentlige endringer» som del av foreslått tillegg i avsnitt ble diskutert og basert på dette ble ordet «Vesentlige» fjernet fra forslaget, da det oppfattes uklart hva dette vil innebære i denne sammenhengen.

Det bes også om at det kommer et skilt med tydelig informasjon til de som benytter gjesteparkeringen og gjesterom, spesielt i forhold til gebyr som omtalt i paragrafen.

Vedtak: Forslaget om e*ndring i vedtektenes §20, med nye avsnitt 2, 6 og 7 godkjent som foreslått med unntak av avsnitt 2, der ordet «Vesentlige» fjernes.*

f. § 22 - Parkeringsplasser i garasje, strøm, utleie av egen parkeringsplass og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Det ble foreslått tilleggstekst i avsnitt 3 for å tydeliggjøre at sameiets valgte lade-løsning er pålagt å benytte ved installasjon av el-bil lader. Videre ble det foreslått å øke depositumbeløp i avsnitt 5.

Avsnitt 3
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. *El-bil lader må være av en type som passer inn i sameiets ladestruktur mtp lastbalansering og avlesning av forbruk.*
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.

Avsnitt 5 - depositum for nøkkelkort økes fra kr 1000 til kr 2000.

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 2000,-.* Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p-kjeller. Portåpner utlånes av utleier. Seksjonseiers (utleier) nøkkelkort SKAL ALDRI benyttes av leietaker.

Diskusjon:
Årsmøtets deltagere ga tydelig uttrykk for motstand mot at det er tillatt å leie ut/tillate bruk av parkeringsplasser i sameiets garasje til personer som ikke er bosatt i sameiet. Årsmøtet ber om at paragrafen endres slik at det, med unntak av gjesteparkering, ikke lenger er mulig for personer som ikke er seksjonseiere/bosatt i sameiet å benytte/leie parkeringsplasser i sameiets garasje. Paragrafen bes foreslått endret i ekstraordinært årsmøte sammen med behandling av revidert driftsbudsjett for 2026 så snart som mulig. Styrets forslag til endringer i avsnitt 5 ble trukket.

Vedtak: *Endring i vedtektenes §22, med tilleggstekst i avsnitt 3 godkjent som foreslått. Sameiets styre bes snarest mulig fremme forslag til endring av paragraf 22 slik at det, med unntak av gjesteparkering, ikke lenger er mulig for personer som ikke er seksjonseiere/bosatt i sameiet å benytte/leie parkeringsplasser i sameiets garasje.*

g. § 23 - Forholdet til lov om eierseksjoner

Styret foreslo at det legges til tekst avslutningsvis for å ivareta evt endringer i loven (vist i kursiv).

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, *med senere endringer*.

Vedtak: *Endring i vedtektenes §23, med ny tekst for å ivareta evt endringer i loven avslutningsvis, godkjent som foreslått.*

2. Fjerning av busker i deler av sameiets fellesareal

Langs sameiets nordøstre vegg i hoftehøyde mot parkeringsplass foran Rema/Plantasjen og Plantasjen er det stedvis plassert busker svært nærme trekledning på veggen. Dette har dels påført råteskade og øker faren for råteskade på trekledningen. Det anbefales å fjerne den raden busker som er plassert nærmest veggen for i størst mulig grad unngå råteskader på trekledning.

Diskusjon:

Med bakgrunn i de vedtatte endringene i ordlyd (fjerning av ordet «vesentlige» i § 20, avsnitt 2, mener styret at forslaget ikke er en reell endring og som sådan vil inngå som en del av løpende vedlikehold og derved besluttes av hagegruppe/sameiets styre.

Sameiets styre trekker saken fra realitetsbehandling i årsmøtet.

3. Forslag om felles anskaffelse av lekkasjevarsler/lekkasjestopper til samtlige leiligheter der dette ikke allerede er installert.

Sameiet har det siste året hatt flere forsikringsskader som skyldes vannlekkasjer i seksjoner. Vannlekkasjene har hatt tilknytning til installasjoner (maskiner/røropplegg) i rom uten sluk. Sameiets forsikringspremie har allerede økt betydelig fra 2024 til 2025 og det kan forventes ytterligere økning av premie og/eller egenandel (som i dag er på kr 10 000,-) dersom skadeomfanget fortsetter.

I nye boliger er det krav (TEK 10/TEK 17) til lekkasjestoppere. Sameiets styre mener alle vil være tjent med at det innledningsvis kartlegges hvilke seksjoner som allerede har installert tilfredsstillende (godkjente) lekkasjevarsler/-stopp og derved hvor det er behov for å installere slike.

I de seksjonene det er behov for å installere lekkasjevarsler/-stopper bes årsmøtet pålegge respektivere sameiere å bekoste anskaffelse/installasjon av slikt materiell gjennom en felles anskaffelsesprosess.

Utførende VVS-entreprenør bes fremlegge dokumentasjon på kartlegging og installasjon i samtlige seksjoner som ved behov kan forelegges forsikringsselskap.

Det antas å være kostnadsbesparende for den enkelte sameier at dette gjennomføres samlet.

Diskusjon:

Forslaget fikk positiv tilbakemelding, samtidig ble det foreslått at det, som del av kartleggingen, avklares hvorvidt det er hensiktsmessig å ha en lekkasjevarsler/stopper i taket på badet i de leilighetene der det er relevant. Installasjon av godkjente lekkasjevarslere/-stoppere anskaffes og installeres felles av sameiet for den enkelte seksjonseiers regning.

Om mulig bør en slik kartlegging gjøres i kombinasjon med kartlegging av tilstand på radiatorer i den enkelte seksjon.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å engasjere VVS-entreprenør til kartlegging og dokumentasjon av tilstand på installerte lekkasjevarslere/-stoppere i sameiets boligseksjoner og deretter besørge felles anskaffelse og installasjon av nødvendige lekkasjevarslere/-stoppere i den enkelte seksjon på seksjonsinnehaverens regning. Det skal innhentes pristilbud fra 3 VVS-entreprenører.

Sak nr 6 – Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlem

Sameiets styre for 2025/26 har bestått av følgende personer:

Styreleder:	Frode Arntsen – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Styremedlem:	Nadine Villadsen – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**
Styremedlem:	Elin Wean – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**
Styremedlem:	Karoline Vikan – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Styremedlem:	Morten Aspmo – valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Varamedlem:	Kristian Husby - valgt for 2 år i 2025 – Ikke på valg
Varamedlem:	Tore Svendsen (Næring) – valgt for 2 år i 2024 – **På valg**

Forslag til styre-/varamedlemmer:

Nedenfor er vist valgkomiteens forslag:

Forslag som styremedlem:	*Mari-Ann Johansen*
Forslag som styremedlem*:*	*Petter Helmersen Bogfjellmo*
Forslag som varamedlem:	*Martin Muri/Næringsseksjonen*

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlem ble vedtatt.

B. Valg av revisor

Sameiet har over tid benyttet firmaet BDO som revisor. Dette har vært knyttet til bruk av Folde regnskap som regnskapsfører. Etter overgang til Kjeldsberg boligforvaltning som forretningsfører, herunder regnskapsfører, med virkning fra 2026 anbefales å benytte firmaet Deloitte AS som revisjonspartner. Årsaken til dette er at det foreligger avklarte rutiner for revisjon/oppfølging mellom Kjeldsberg og Deloitte, som er et anerkjent revisjonsfirma.

Vedtak: *Deloitte AS velges enstemmig som sameiets revisor med virkning fra regnskap for 2026.*

C. Valgkomite 2026/27

Etter spørsmål blant de fremmøtte i årsmøtet, ble følgende foreslått i valgkomite for 2026/2027:

Følgende foreslått:

- Nina Skånøy, seksjonseier nr 20
- Rune Flatekval, seksjonseier nr 22
- Gunnar Berntsen, seksjonseier nr 16

Vedtak: *Årsmøtet velger valgkomite som foreslått i årsmøtet.*

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Balders terrasse 14-22

Tidspunkt: Tirsdag 16. juni 2026 kl. 18.00-18.45
Sted: Persaunet Helse- og velferdssenter, Trondheim

Årsmøtets vedtak er enstemmige så lenge ikke annet er angitt.

1. Konstituering

18 av totalt 118 seksjoner representert på årsmøtet, 1 ved fullmakt, totalt 19 stemmer til stede. 20 personer deltok på årsmøtet

a. *Innkallingen ble enstemmig godkjent.*
b. *Som møteleder ble valgt: Frode Arntsen/Styreleder.*
c. *Som referent ble valgt: Karoline Vikan/Styremedlem*
d. *Til å signere protokollen ble seksjonseier Gunn Trones (seksjon 114) og styreleder Frode Arntsen valgt.*

2. Endring av vedtektenes § 22

I det ordinære årsmøtet ble sameiets styre bedt om å snarest mulig fremme forslag til endring av paragraf 22 slik at det, med unntak av gjesteparkering, ikke lenger er mulig for personer som ikke er seksjonseiere/bosatt i sameiet å benytte/leie parkeringsplasser i sameiets garasje. Det kom innspill på den foreslåtte endringen der det var ønske om at det skulle tydeliggjøres at det er anledning for beboeres nære familie å benytte parkeringsplass i garasjen.

Den justerte vedtaksteksten i paragraf 22 - 3 ledd erstattes da av følgende tekst:

Parkeringsplasser kan fritt utleies til andre sameiere i sameiet. Det er ikke tillatt med utleie av parkeringsplass til andre, forstått som personer ikke bosatt i sameiet, eller noen form for virksomhet som ikke er direkte tilknyttet sameiet. Parkeringsplass kan også benyttes av sameiernes nærmeste familie.

Vedtak: *§22 i sameiets vedtekter endres som foreslått med innarbeidet innspill fra møtedeltagerne, slik at det ikke lengere er tillatt å leie/låne ut parkeringsplass i garasjen til personer som ikke bor eller er i nær familie med beboer(e) i sameiet eller noen form for virksomhet som ikke er direkte tilknyttet sameiet.*

3. Maling av sameiet

I det ordinære årsmøtet gjorde møteleder rede for planlagt og nødvendig utvendig maling av sameiets bygninger: Dette er i tråd med tidligere vedtatt vedlikeholdsplan for sameiet. Årsmøtet ba styret innhente tilbud på malerjobben og presentere dette for et ekstraordinært årsmøte. Styret har henvendt seg til 7 malerfirmaer i Trondheim og bedt om tilbud på alternativt maling av nr 22 sommeren 2026 og påfølgende hus i rekkefølge 20-18-16/14 de påfølgende tre år eventuelt kun levere tilbud på maling av nr 22 sommeren 2026. Fristen for å levere tilbud var opprinnelig satt til 9 juni, men ble utsatt til den 12 juni etter forespørsel fra relevant leverandør.

Basert på indeksjustert pris fra 2016-2019 forventet vi en kostnad på anslagsvis 4,5 MNOK. Den tilbudte prisen er på 5,9 MNOK.

Basert på at det kun er innkommet **et** tilbud på maling av sameiet, som er betydelig over forventet pris samt at tilbudet ikke er i tråd med vår forespørsel, anbefaler styret at tilbudet avvises og at det gjennomføres en ny runde med forespørsler etter sommerferien, for planlagt oppstart av maling i 2027.

Styreleder informerte om at utvendig maling av sameiet med start i 2027 budsjetteres og følges opp som eget prosjekt utenfor det regulære driftsbudsjettet. Styret vil også fremme vedtak i neste ordinære årsmøte om å etablere et vedlikeholdsfond der det avsettes midler fra dagens EK samt fremtidige overskudd til dekning av fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

1. Tilbud på utvendig maling i 2026 avvises.
2. Det innhentes nye tilbud på utvendig maling av sameiet med oppstart i 2027
3. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med den mest fordelaktige tilbyder.

4. Revidert driftsbudsjett for 2026

Basert på innspill fra det ordinære årsmøtet har sameiets styre revidert årets driftsbudsjett i tråd med årsmøtets ønsker. Spesielt bemerkes det at kostnader til vann/avløp/strøm og fjernvarme er justert på kostnadssiden for å balansere akontobeløp på inntektssiden. Øvrige kostnader er justert basert på forbruk pr 31 mai og forventet forbruk resten av 2026.

Ettersom budsjettet inneholder planlagte kostnader til maling av hus nr 22 i 2026 og dette er vedtatt utsatt til 2027, vil kostnadssiden bli lavere enn forventet og resultatet tilsvarende forbedret. Møtedeltagerne ber om at revidert budsjett justeres tilsvarende slik at budsjettet viser korrekt tall når forventede malerkostnader er fratrukket, og følgelig et høyere forventet resultat i 2026.

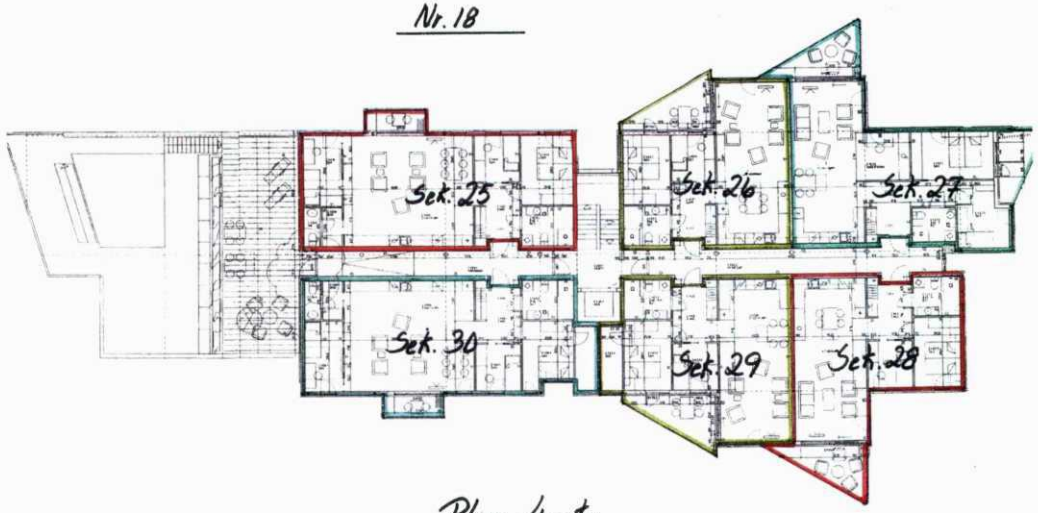
Vedtak: *Revidert driftsbudsjett for 2026 vedtas som fremlagt med endring på linjen «Løpende vedlikehold og maling» som reduseres med kr 600.000 ved at budsjetterte kostnader til maling fratrekkes* og budsjettets resultat blir kr 662.297.

Side 9 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.: 25-26-27-28-29-30
Felles

Nr. 18



Plan 4. etg.

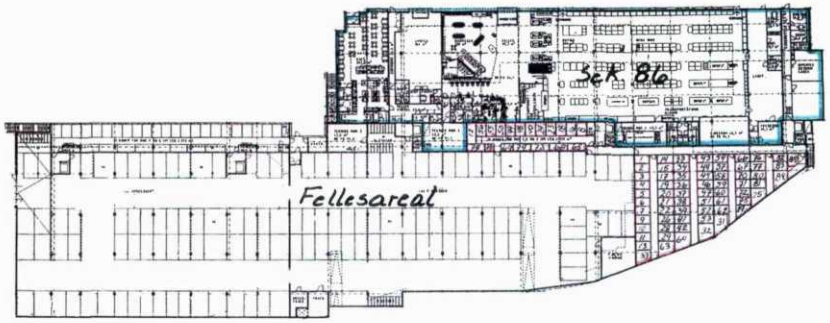
side 5

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 **06.08.2026**

ORDRENR: 9381951

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Gnr:	**12**	**Bnr:**	**5**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**26**
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18, 7045 TRONDHEIM						

50011900 KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER

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

BELØP (norske kroner): 1812,00,- i mars 2026

BELØP (norske kroner): 903,00,- i april 2026

BELØP (norske kroner): 903,00,- i mai 2026

BELØP (norske kroner): 903,00,- i juni 2026

BELØP (norske kroner): 903,00,- i juli 2026

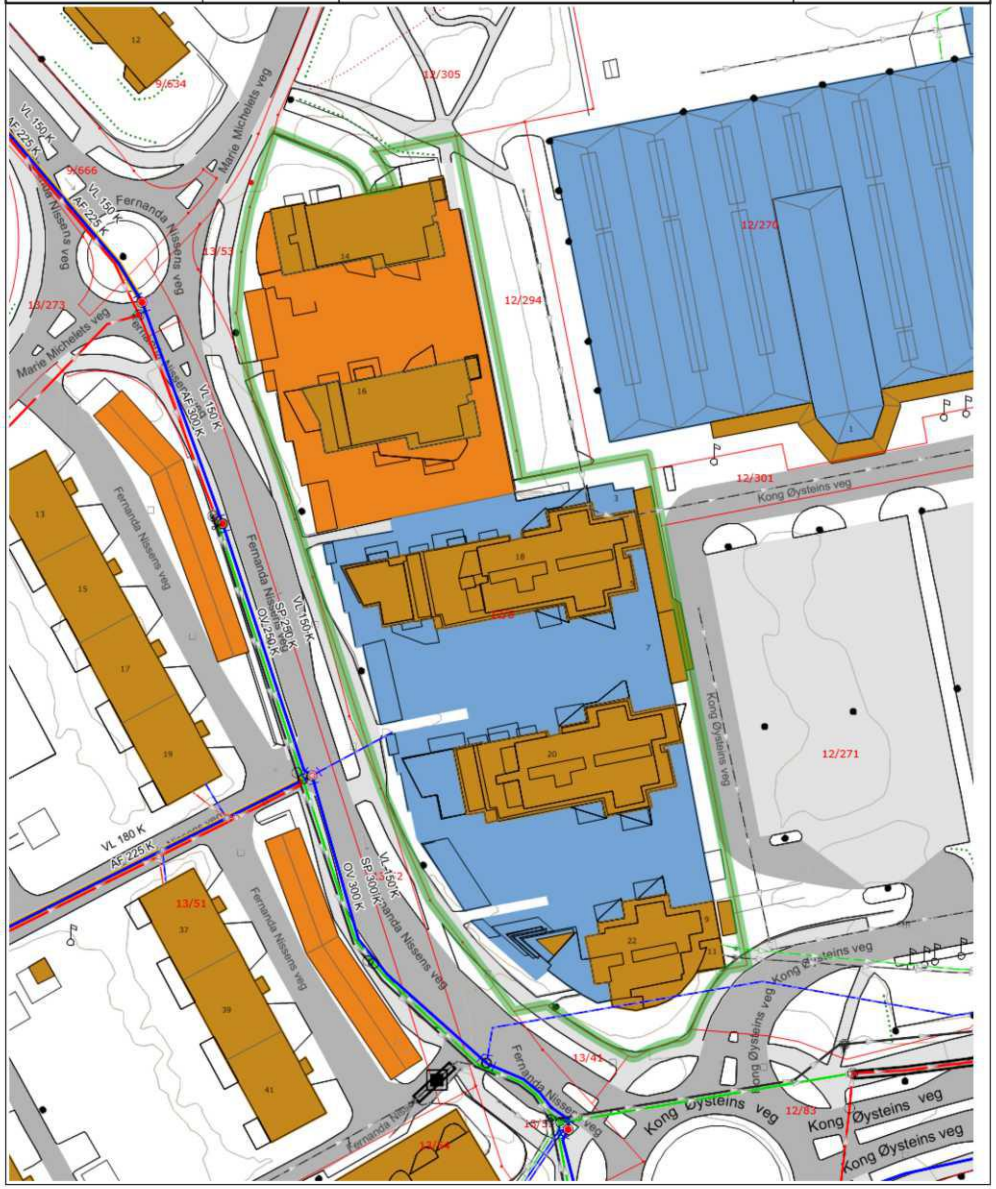
SUM (norske kroner): 10852,00

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

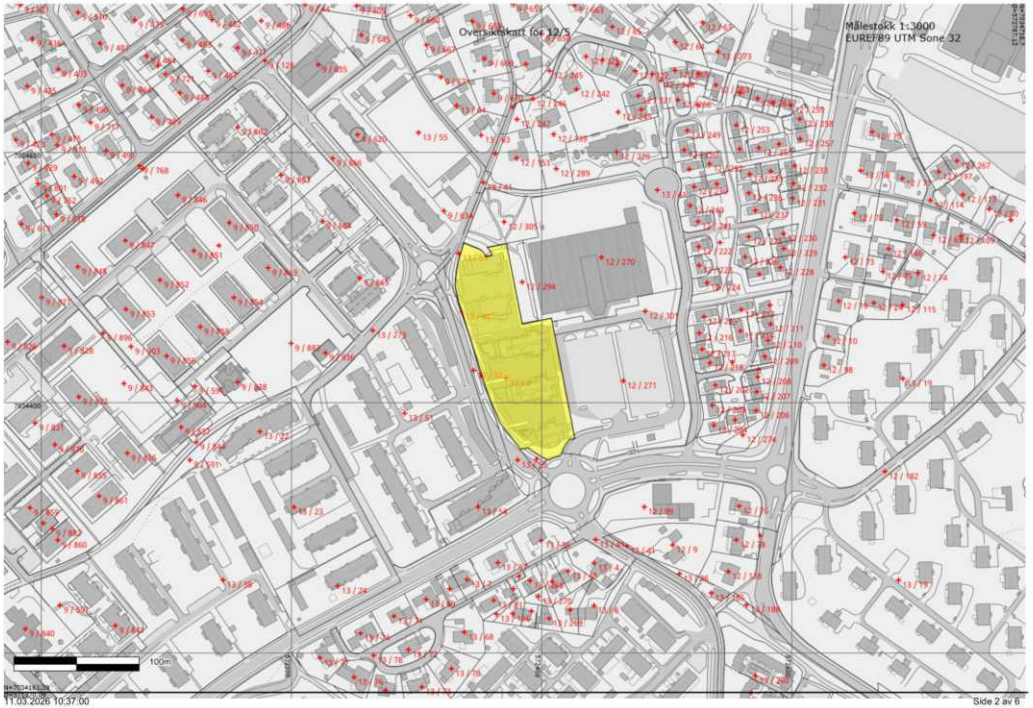
Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 28
Adresse:	Fernanda Nissens veg 18 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

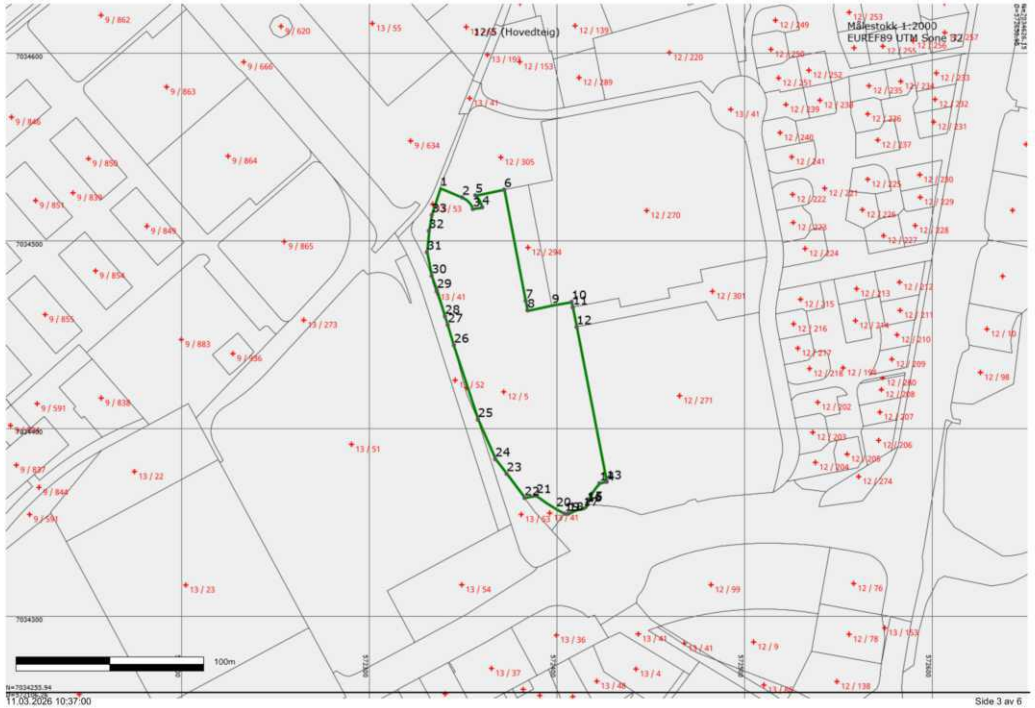
Målestokk 1:1000



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

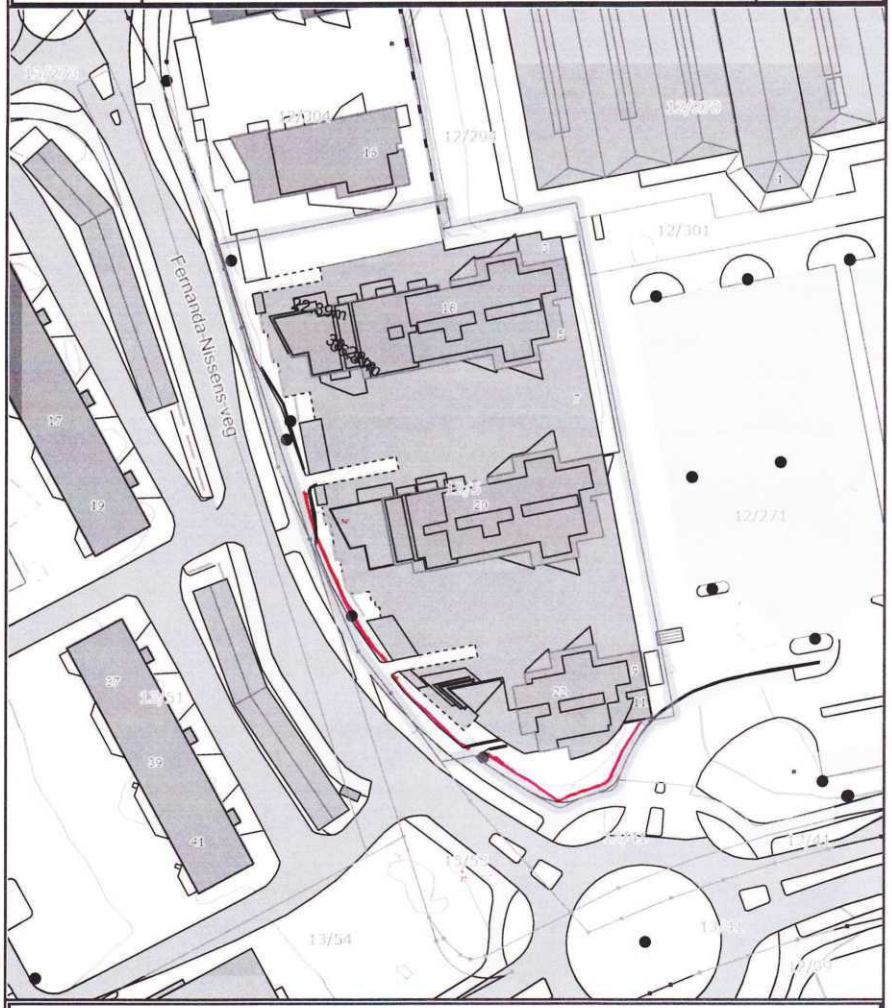




Vedlegg 4

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

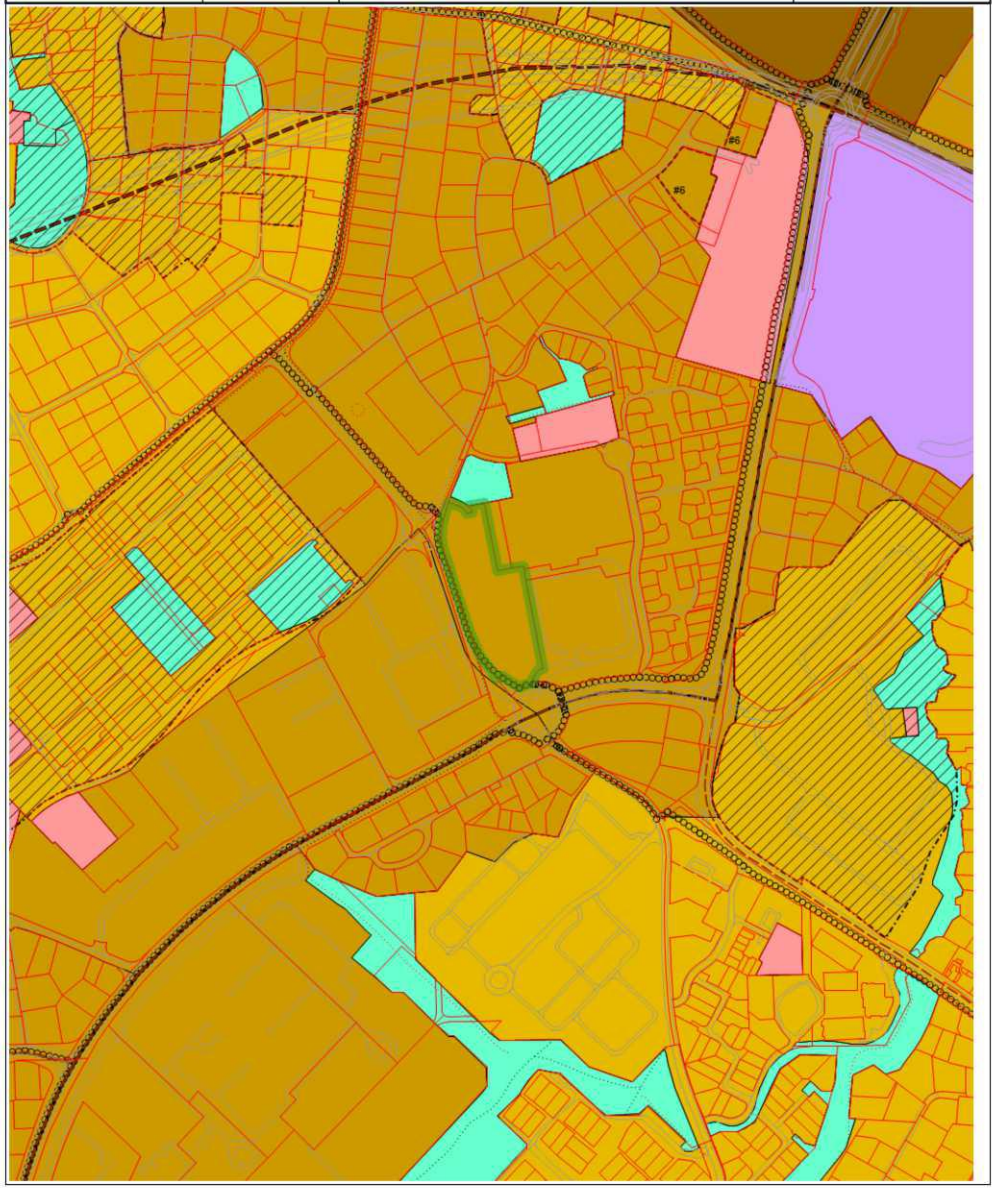
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

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

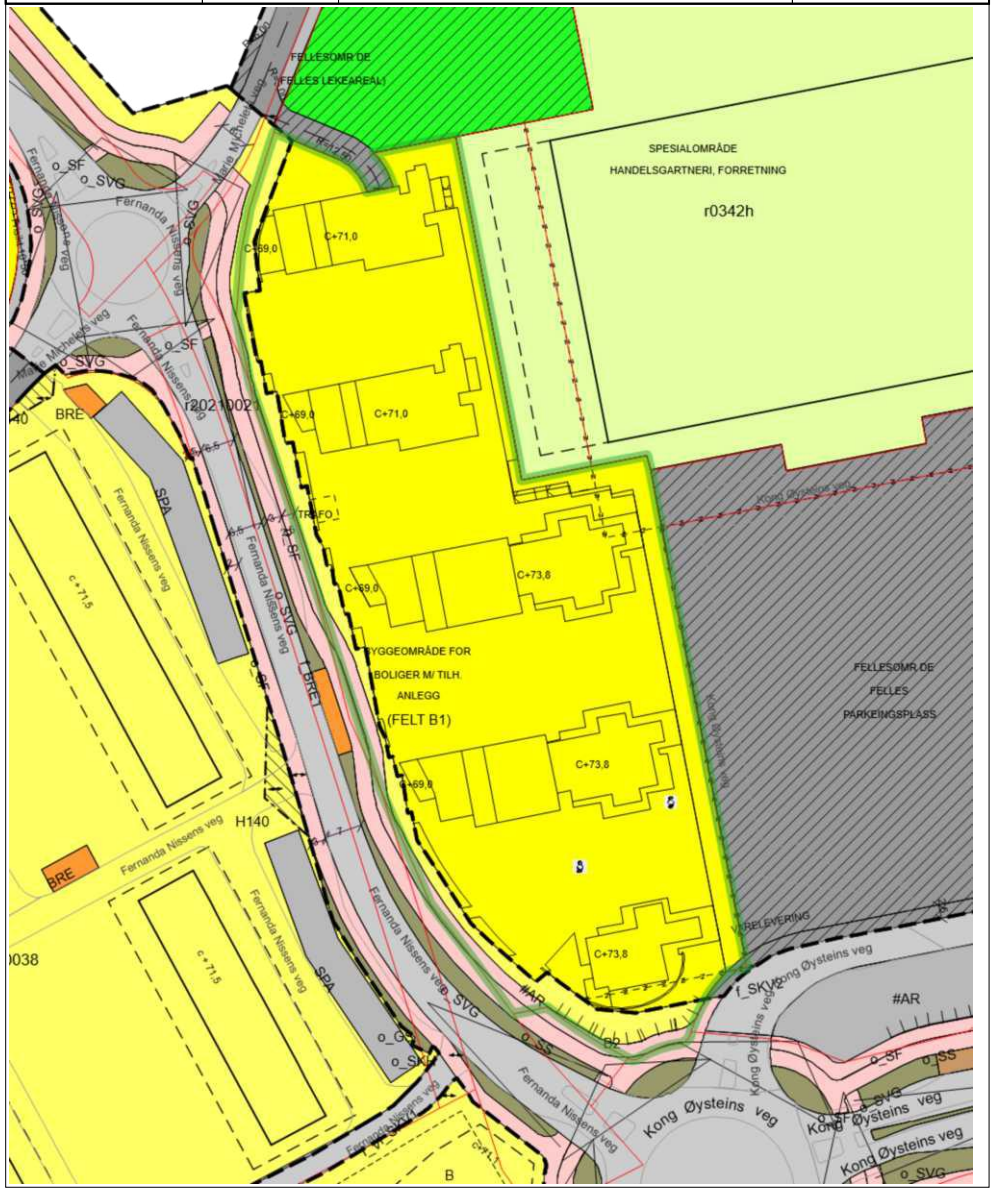
Bygningsinfo matrikkel	InfoAksomhet	Eiendomsgrenser
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Veg	Husnummer	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	

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 leikeareal 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.

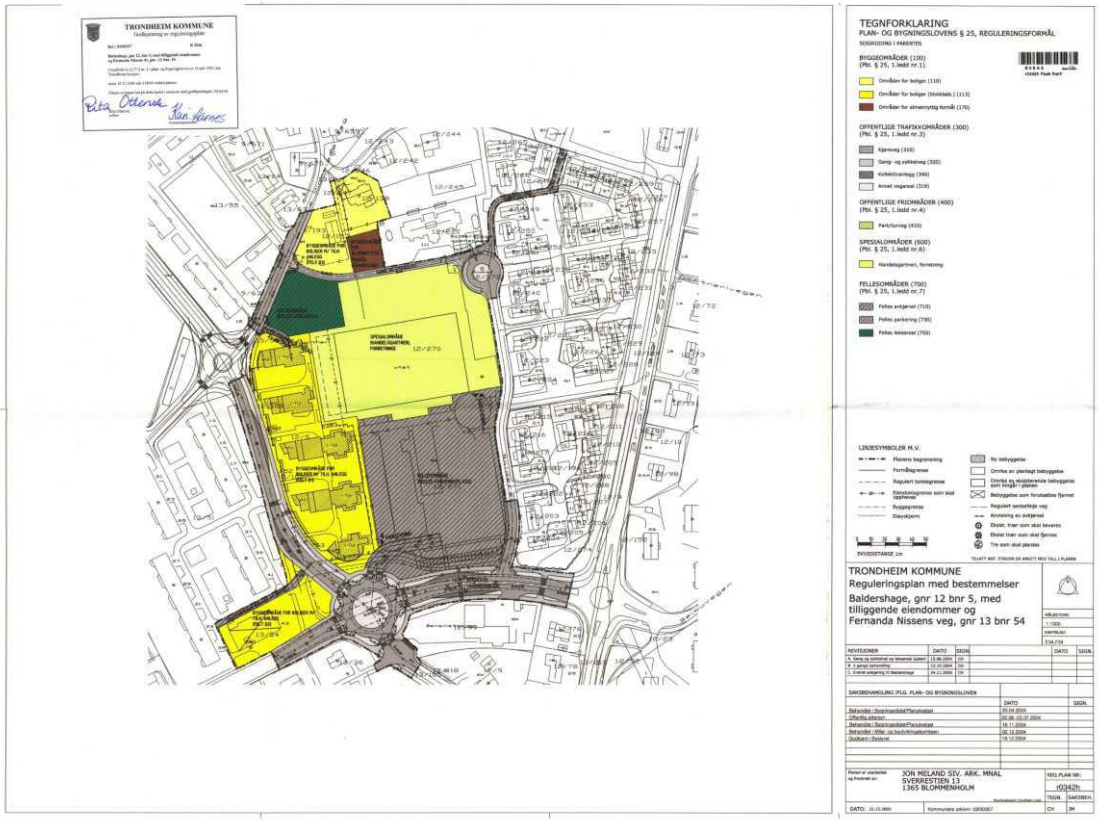
§ 10
SKILT- OG BELYSNINGSPLAN

- 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.

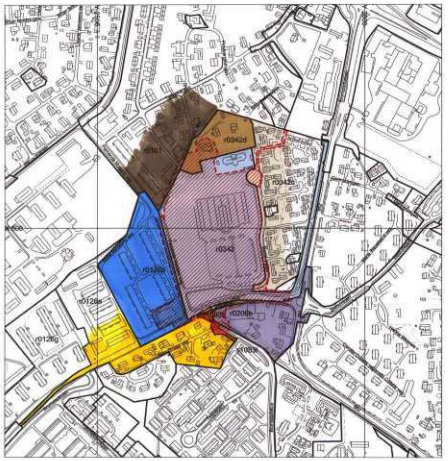
Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:
VEDTAK

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).



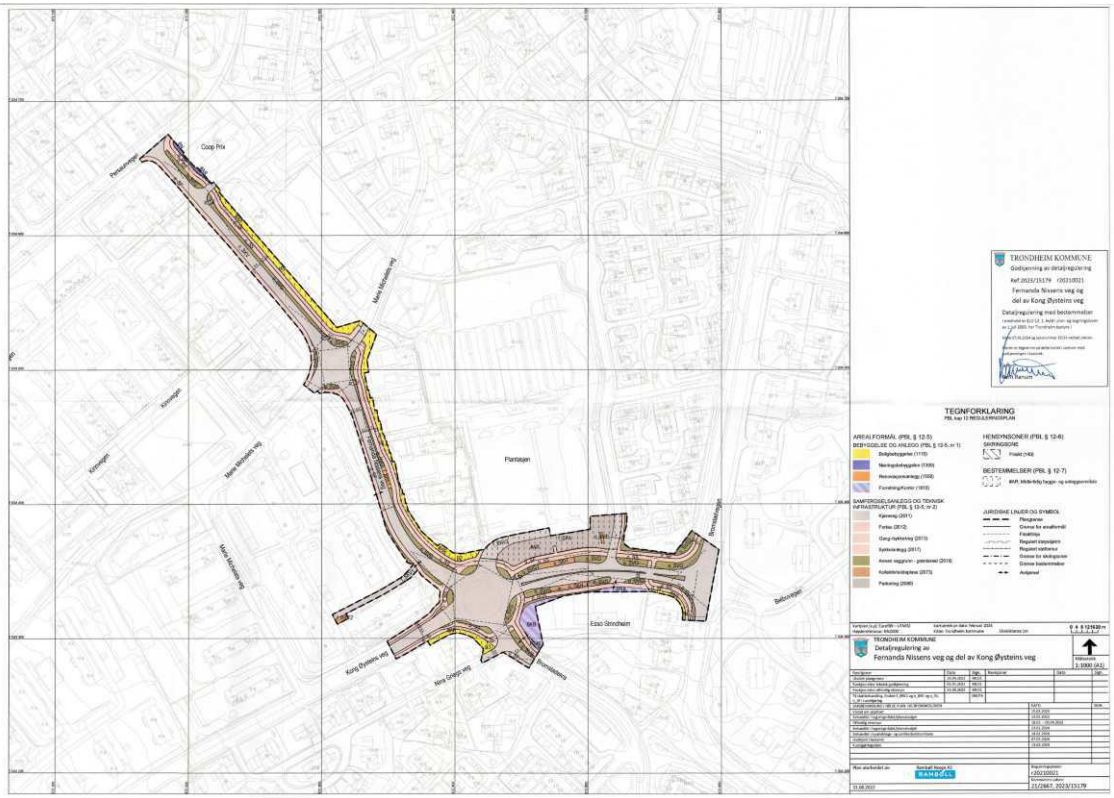
GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1: 5000**



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



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

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

39607/2023

- 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
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Advokathjelp innen Plan- og byningsrett
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- 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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside ved å skanne QR-koden, eller besøke https://help.no/midt-norge/.

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 4000 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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 34260249 / Maria M. Hansen Sundland, tlf. 407 63 393
Fernanda Nissens veg 18, 7045 Trondheim.
Gnr. 12, Bnr. 5, Snr. 26, 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: 34260249
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.09.2026

Maria M. Hansen Sundland
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Valentinlyst
Brøsetvegen 164, 7069 Trondheim

eiendomsmegler1.no