PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

SANDGATA 28

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Byggetegning

Seksjonstegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Vedtekter, Husordensregler

Årsmøte, Regnskap, Protokoller

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter og seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Oppdal	Oppdragsnr.	164260129
Addresse	Sandgata 28		
Postnr.	7012	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Ida Bjerkaas Schønheyder		
Selgers navn	Diderik Chr F Schønheyder		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
I B
D C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet alle lys til ledd. Blakstad elektro og Aalmo elektrikker

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering/boligmappa

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vindu soverom ble fikset av Byggmester Geir O Furunes AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fikset vindu, da det var en feil vedr. ha opp og igjen.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Aalmo elektrikker i juli 2025. Ble lagt opp ny kurs til kjøkken ved bytte av koketopp og stekeovn. Lagt opp komfyrvakt. Samt bytte av alle lys i leiligheten til led.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se faktura for beskrivelse.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Balansert ventilasjon som er fra da leiligheten var ny

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har alltid byttet filter for å ha best mulig inneklima hvert år.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bytte av filter - nåværende eier.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vedtatt på årsmøtet i april 2026 at felleskostnader skal opp med 5%. ligger per i dag på 2603

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Ida Bjerkaas Schønheyder*

Signert av *Diderik Chr F Schønheyder*

Initialer selger:
I B
D C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

YGGDRASIL TAKST AS

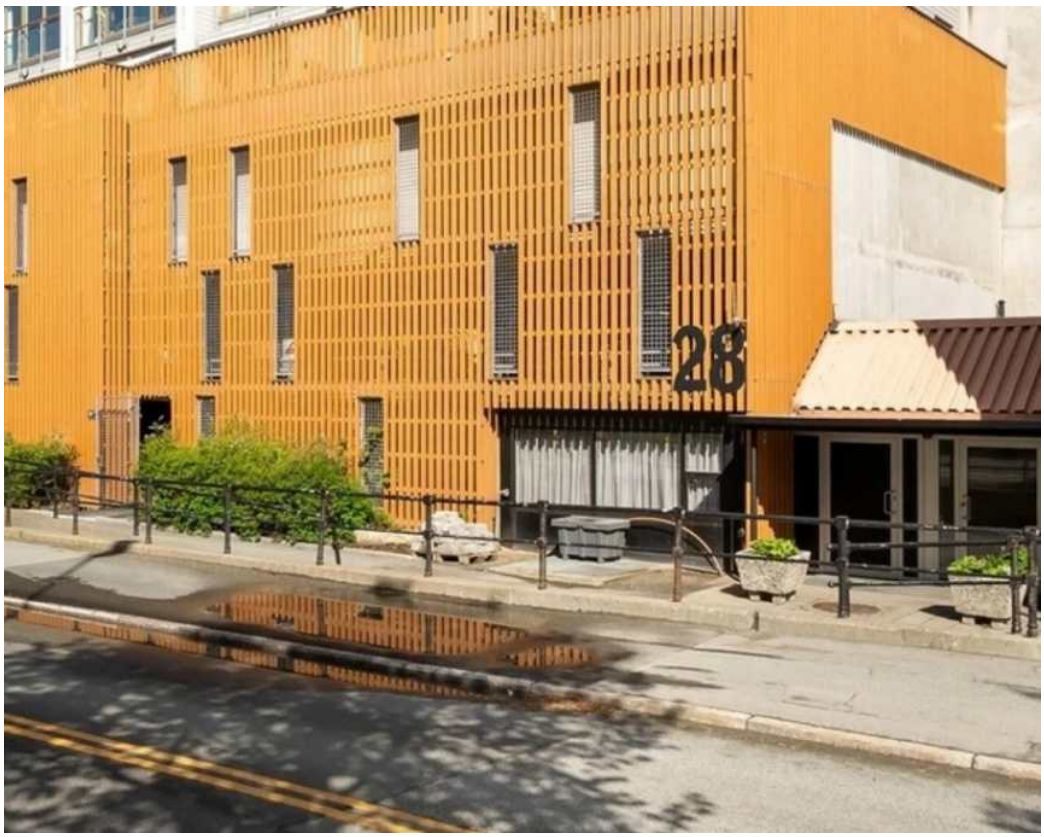
Boligbygg med flere boenheter

Sandgata 28 , 7012 TRONDHEIM

TRONDHEIM kommune

gnr. 402, bnr. 305, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22169-1219 **Referansenummer:** BV7859

Foretak: Yggdrasil takst as

YGGDRASIL TAKST AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Vidar F. Olsen

post@yggdrasiltakst.no

411 91 616

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold, Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har oppnådd en alder hvor det må forventes tiltak i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

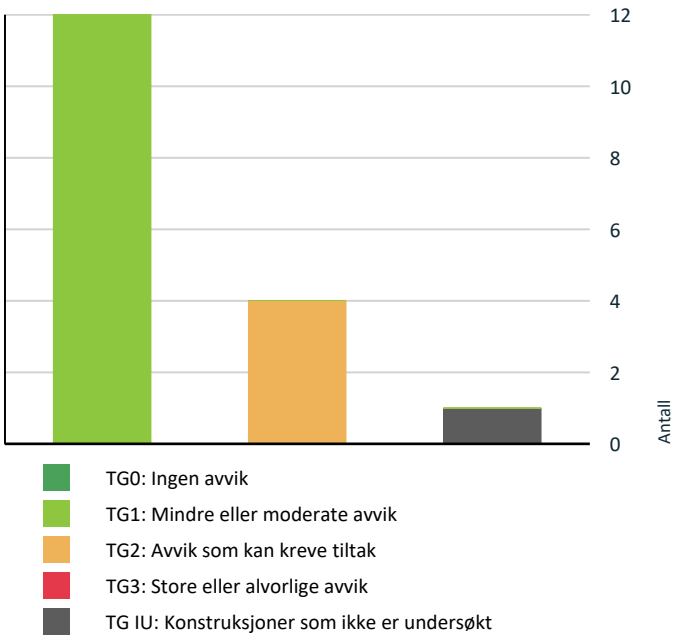
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Sammendrag av boligens tilstand

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

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2008

Kommentar
Ifølge eiendomsverdi

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

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har oppnådd over halvparten av forventet levealder og renovering må påberegnes i tiden som kommer.
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett med kontrollert avrenning på bad med tettesjikt over 10 år.

Tilstandsrapport



5 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

5 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe sprekker i benkeplate rindt vask, ellers normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG2 settes grunnet alder samt noe oppsprekking av benkeplate.



5 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

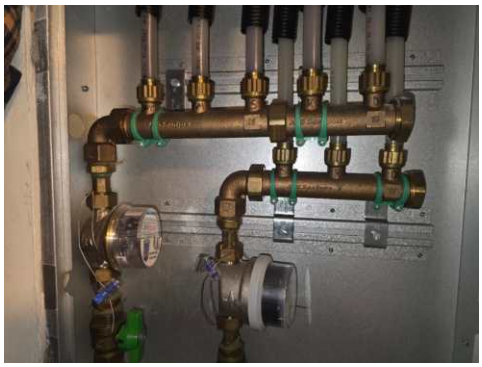
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert fjernvarme.



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
Sikringsskap er lokalisert i entre og inneholder automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.
Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

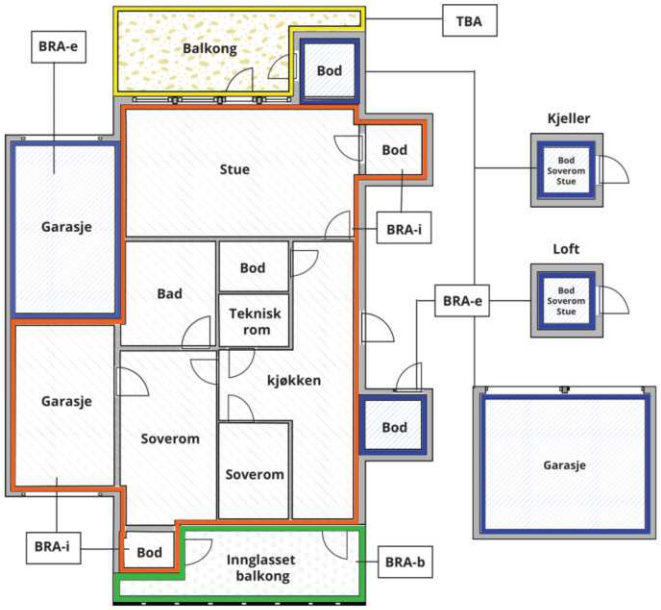
Hva er måleverdig areal?

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.

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5 Etasje	37	7		44	
SUM	**37**	**7**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5 Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Ekstern bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 KLÆBU

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Vidar F. Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	402	305		35	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sandgata 28

Hjemmelshaver

Schønheyder Diderik Christian Fransiscus,
Schønheyder Ida Bjerkaas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	29.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	29.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

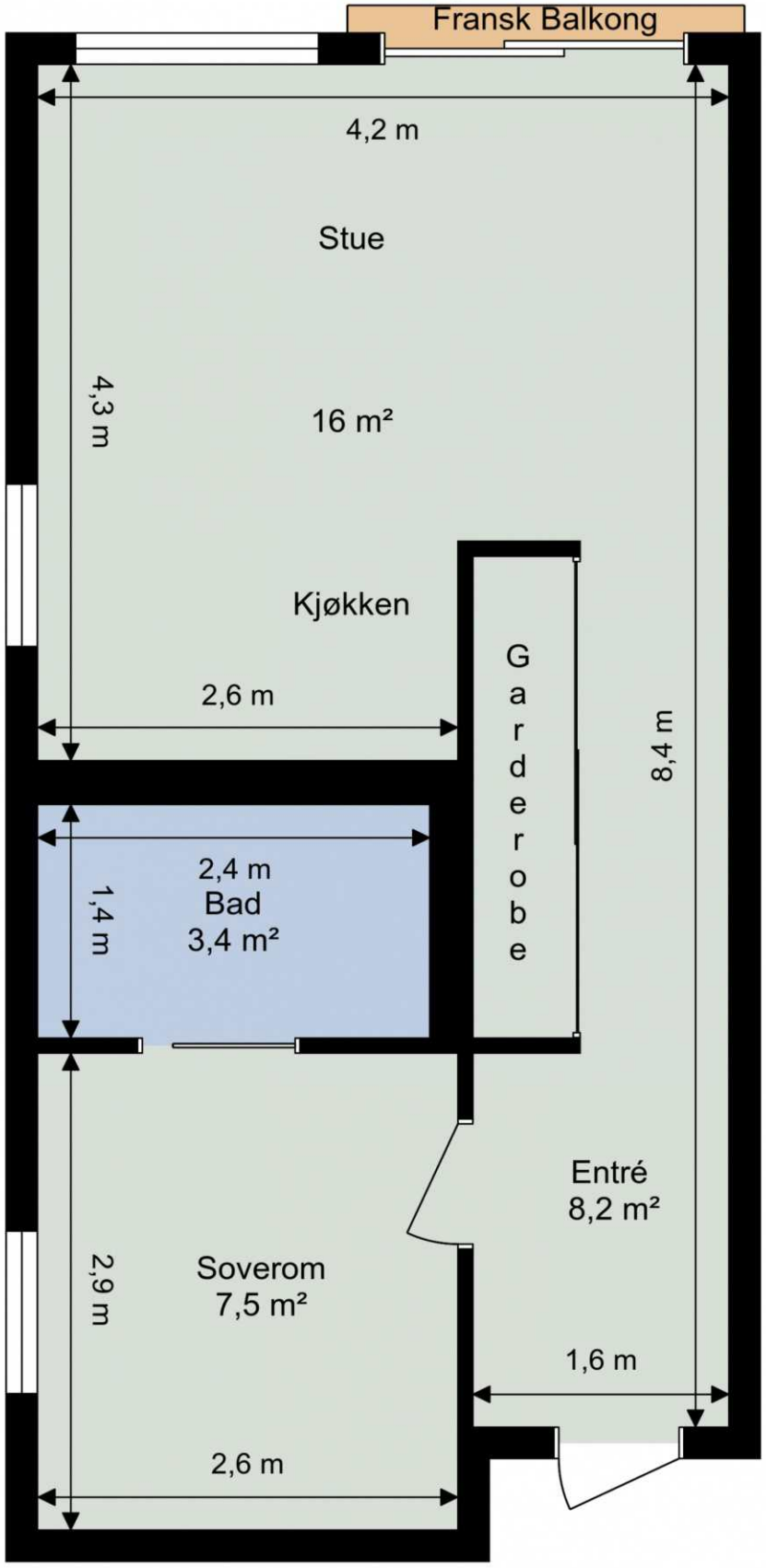
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

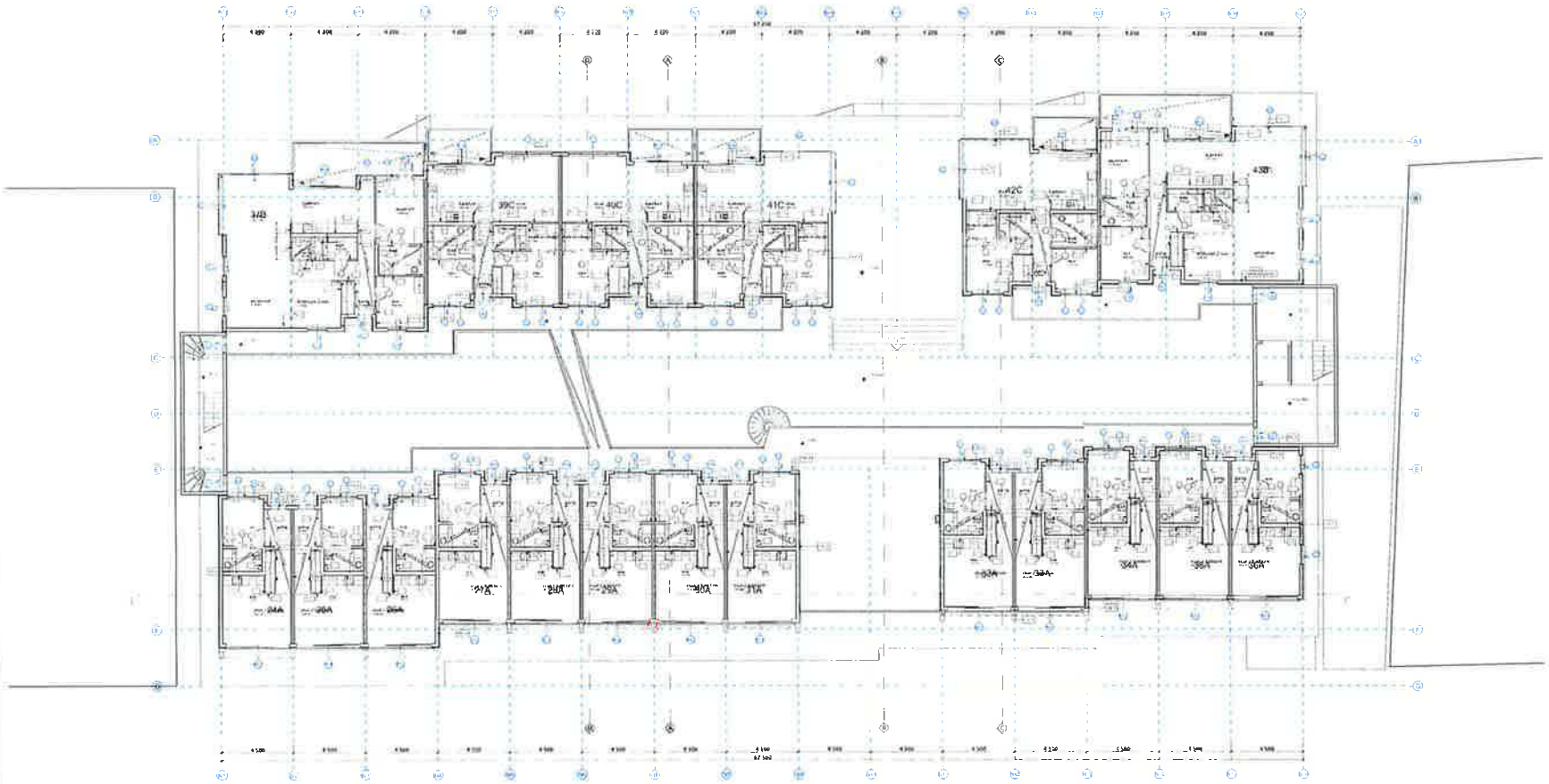
Sandgata 28
5. Etasje



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

Plan 2 leiligheter +15.590

Kanalen



Plan 2 leiligheter +16.860

Sandgata

Planer
leiligheter, plan 2

A.2.06

F

Detaljprosjekt

Prora Eiendom as

SAGA Entreprenør AS

06320 Boliger Sandgata 28

FOELØPIG REV.F 18.04.07

LINJESIGNATUR

Planer
leiligheter, plan 2

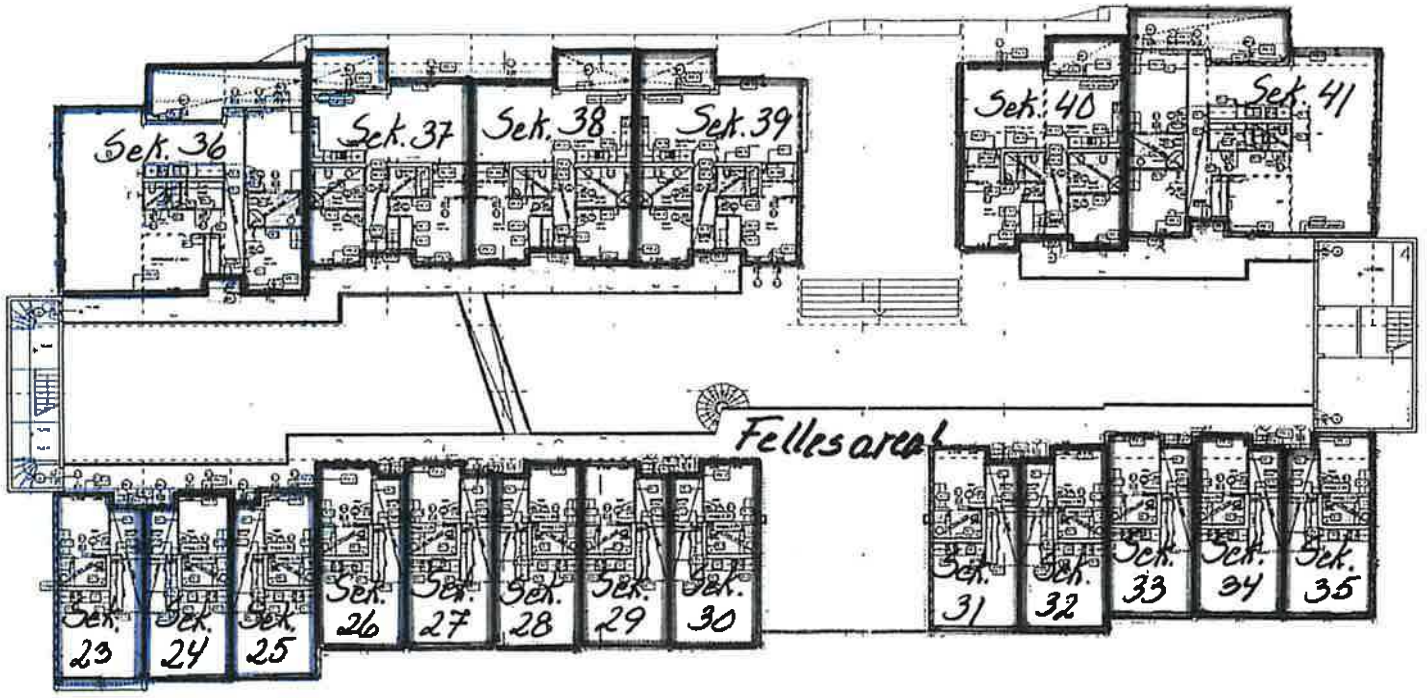
A.2.06

F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/346002/200
Uthentet 2023-05-05 11:44

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 305
Seksjon nr.: 23-24-25-26-27-28-29-30
Felles 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41

Kart- og oppmålingsavdelingen



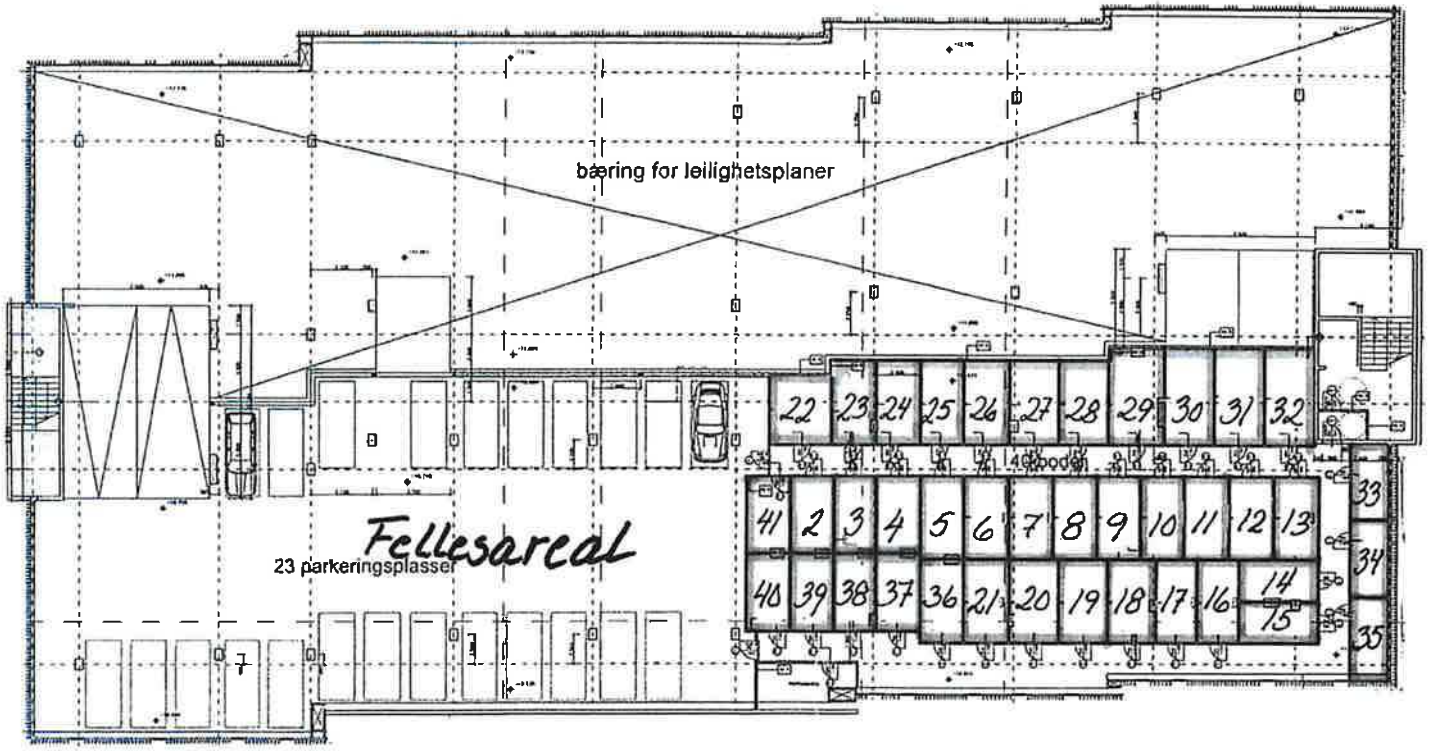
Plan 5. etg.

side 3

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 305
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



Plan 3. etg.

side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/346002/200
Uthentet 2023-05-05 11:44

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDGATA 28

(org. nr. 993 002 194)

Opprinnelig vedtatt av årsmøtet 11. juni 2008, endret av årsmøtet 31. mars 2025.

1. GENERELT

Sameiets navn er Sameiet Sandgata 28. Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse:

- Seksjon 1 (Næringsseksjon): 1/3
- Seksjon 2-41 (Boligseksjoner): 2/3 til sammen

2. FORMÅL

Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 402, bnr. 305 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Sameiets formål er å forestå driften av sameiets eiendom i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameierne. Disse vedtekter, med senere eventuelle endringer, er bindende for nåværende og fremtidige sameiere.

2. RÅDERETT

3.1 Rettslig råderett

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

Den enkelte sameier rår som en eier over sameieandelen, og råderetten innebærer bl.a. rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

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

Ved salg av seksjon plikter selger/sameier å fremlegge vedtektene og eventuelle andre bestemmelser som sameierne er forpliktet til å respektere, for kjøper og å innhente hans vedtagelse av disse som bindende for seg.

Ved overdragelse og ved utleie er selger/utleier forpliktet til å underrette styret og sameiets forretningsfører skriftlig. Selger/utleier plikter å påse at erverver/leietager skriftlig forplikter seg

til å følge sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak fattet av årsmøter og styret. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr

Med de begrensninger som følger av lov om eierseksjoner kan ingen erverve mer enn to boligseksjoner.

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

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

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

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

Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Det skal gis adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av slike installasjoner.

Boligseksjonen har eksklusiv tilgang og råderett over heis og trappeløp.

3.2 Ordensregler

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

4. PARKERING

Seksjonene 2 - 41 disponerer 23 parkeringsplasser på plan nivå 3, merket fra 1 til 23.
Sameiet har fastsatt følgende bestemmelser om bruk av parkeringsplassene:

- Seksjoner større enn 40 kvm har til enhver tid enerett til parkeringsplass.
- Seksjoner mindre enn 40 kvm kan søke styret om fast p-plass. Retten til leie for disse seksjonene gjelder kun i seksjonseiers eiertid. Ved overdragelse skal styret tildele plassen etter ansiennitet på venteliste. Det er en forutsetning for å få tildelt plass at søkeren har bil eller planlegger anskaffelse av bil i rimelig nær framtid.
- Når seksjonseier mindre enn 40 kvm leier ut egen leilighet, kan leietaker søke styret om leie av parkeringsplass i leietiden. Parkeringsplass tildeles da av styret etter ansiennitet på venteliste. Det er en forutsetning for å få tildelt plass at søkeren har bil eller planlegger anskaffelse av bil i rimelig nær framtid.
- Alle seksjoner med rett til p-plass må betale vederlag for drifts- og vedlikeholdsutgifter.
- Eneretten til bruk kan bringes til opphør ved vedtak i årsmøtet etter reglene om vedtektsendring.

Enerett til bruk av p-plass på fellesareal kan under enhver omstendighet ikke ha lengre varighet enn det som følger av eierseksjonsloven § 25, dvs. 1. januar 2048.
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Personer med behov for tilrettelagt plass har rett til å få tildelt dette så fremt behovet kan dokumenteres og at det finnes slike plasser tilgjengelig. Retten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD

Med henvisning til eierseksjonslovens §§ 32 og 33 presiseres følgende:
Hver sameier er forpliktet til å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold i sin seksjon (hoveddel og tilleggsdel), herunder besørge og bekoste vedlikehold av egne vann- og avløpsledninger frem til forgreningspunkt inn til seksjonen, samt elektriske ledninger til og med egen sikringsboks.

Boligseksjonene skal alene besørge og bekoste vedlikehold og fornyelse av fasaden rundt/ utenfor sine seksjoner, inklusive tak, vinduer, balkongdører og ytterdører. Næringsseksjonen skal alene besørge og bekoste vedlikehold og fornyelse av fasaden rundt/ utenfor Næringsseksjonen.

Dersom ikke annet fremgår av nærværende vedtekter, skal fellesarealer besørges av seksjonene i fellesskap. Kostnadsfordelingen for dette fremgår av pkt. 6 nedenfor.

Vedlikehold og endringer på boligseksjonene som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot utearealer og fellesarealer, herunder oppsetting og utskiftning av markiser m.v., må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike tilfeller pålegge sameiere å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel vindus- eller dørtyper, samt farger. Utvendige forandringer av tak og av fasade på boligseksjonene, herunder balkong eller veranda, av bygningsmessig eller fargemessig karakter, kan ikke skje uten vedtak i årsmøtet.

Dersom en sameier unnlater å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulempe eller skade, kan styret la slikt vedlikehold utføres for sameierens regning etter forutgående skriftlig varsel med 1 måneds frist. En sameier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Enhver sameier har krav på at fellesarealer og fellesinstallasjoner vedlikeholdes forsvarlig. Sameiet må erstatte tap som manglende vedlikehold påfører sameiere gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte seksjon, eller etter forbruk fra den enkelte seksjon.

Forretningsførsel, regnskap og styrehonorar fordeles med 70% til boligseksjoner og 30% til næring.

Bygningsforsikring fordeles med 54% til boligseksjoner og 46% til næringsseksjonen.

Drift og vedlikehold av heis/ventilasjon, vann- og rørsystemer, vaktmestertjenester, renhold, strømkostnader som knyttes til boligseksjonen skal fordeles etter boligbrøk inkludert flatt fordeling av fellesarealer. Tilsvarende svarer næringsseksjonen til sin andel av disse kostnadene direkte.

Boligseksjonene betaler 10 000,- til næringsseksjonen for rett til gjennomkjøring i parkeringsanlegget.

Kostnader til drift og vedlikehold av sprinkler, heis og trappeløp belastes boligseksjonene alene så lenge næringsdelen ikke har tilgang til disse arealene.

Kostnader tilknyttet boligseksjonene og fjernvarme skal dekkes av hver enkelt boligseksjon etter sin andel av seksjonsbrøk.

Følgende kostnadene fordeles flatt med lik andel på alle boligseksjoner.
- Kostnader til Kabel Tv/Internett

Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser i parkeringskjeller, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

Alle kostnader som kan henføres direkte til boligseksjonene og til fellesarealene og bygningsdel for boligseksjonene henføres til denne alene. Alle kostnader som kan henføres til Næringsseksjonen og til areal og bygningsdel som kan henføres til denne bæres av denne alene.

7. INNKALLING AV AKONTO BELØP

Den enkelte sameier skal den 1. hver måned forskuddsvis betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnader. Dersom årsmøtet har vedtatt at det skal innkalles akontobeløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen (vedlikeholdsfond), skal akontobeløpet som styret fastsetter omfatte dette.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer sameierne den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Den enkelte sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

8. PANTERETT

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

9. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for sameiets eiendom. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, betaler seksjonseieren egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, eller ved skade forøvrig på sameiets eiendom, dekker sameiet egenandelen. Den enkelte sameier plikter å tegne vanlig og nødvendig forsikring for sin bruksenhet. For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til (leietaker).

10. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av ordinært og ekstraordinært årsmøte.

10.1 Innkalling

Ordinært årsmøte avholdes innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når eier av Næringsseksjonen eller minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkallelse til møte skjer med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan innkalles med kortere varsel, likevel minimum 3 dager.
Innkallingen skal være skriftlig og angi tid og sted for møtet samt dagsorden. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal saker som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen til ordinært årsmøte skal følge styrets årsregnskap.

10.2 Saksfelt

Ordinært årsmøte skal behandle
- konstituering
- - resultatregnskap og balanse
- valg av styre og revisor, herunder særskilt valg av styrets leder
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles med mindre samtlige sameiere er til stede og samtykker.

10.3 Møteledelse, protokoll og deltakere

Møtet ledes av styrets formann med mindre møtet med alminnelig flertall velger møteleder som ikke behøver være sameier.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen undertegnes av møteleder og av en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

På årsmøtet har hver sameier (seksjon) "stemmevekt" i henhold til sameiebrøken (den brøkseksjonen har fått ved seksjonering).

Sameier kan møte ved fullmakt som ikke behøver å være sameier. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges ved åpningen av møtet. Sameier har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon, samt leier av Næringsseksjonen har rett til å være tilstede i årsmøte og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall.

10.4 Avstemmingsregler flertallskrav m.v.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

For beslutninger som utelukkende angår boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonen, avgjøres beslutningen alene av boligseksjonene. Denne bestemmelse går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

For beslutninger som utelukkende angår Næringsseksjonen og ikke berører boligseksjonene, avgjøres beslutningen alene av Næringsseksjonen. Denne bestemmelse går i tilfelle motstrid foran øvrige bestemmelser i disse vedtekter.

Spørsmål som berører både boligseksjonene og Næringsseksjonen, herunder endring av vedtekter, samt vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, krever tilslutning fra Næringsseksjonen og to tredeler av seksjonseiere bolig.

Boligseksjonene og næringsseksjonen kan uansett ikke motsette seg tiltak som utelukkende eller i det vesentlige tjener den annen parts interesser. Slike tiltak skal i rimelig utstrekning utføres skånsomt for den annen part, og skal ikke under noen omstendighet påføre den annen part vesentlig eller unødig ulempe eller kostnad.

For øvrig gjelder flertallsreglene i eierseksjonsloven §§ 49-51.

11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 4 medlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer og styreleder velges med alminnelig flertall av myndige sameiere, dog slik at

Næringsseksjonen skal være representert i styret med minst ett medlem. Bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Myndige leietagere er valgbare til styret.

Det velges dessuten med alminnelig flertall av myndige sameiere 2 varamedlemmer. Myndige leietagere er valgbare som varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem velges for to år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styrets medlemmer kan gjenvelges.

De styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er på valg utgjør valgkomiteen.

11.1 Styrets ansvar, myndighet og møter
Styret forestår den vanlige forvaltning av sameiets anliggender og ivaretakelse av sameiets interesser, i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styreleder sørger for at styret holder møte så ofte som det trenges. Styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Avgjørelser som kan treffes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også treffes av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er han ikke til stede skal styret med alminnelig flertall velge en annen møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitt stemmer. Hvert styremedlem har en stemme. Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder har stemt for. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Det skal føres referat fra styremøtene. Referatet skal signeres av alle fremmøtte styremedlemmer.

11.2 Inhabilitet
Verken styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11.3 Representasjon
Utad representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets formann og ett styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

12. MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. REGNSKAP OG REVISION
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

14. PROFILERING AV NÆRINGSSEKSJONEN
Boligseksjonene aksepterer at Næringsseksjonen har anledning til å skilte sin virksomhet med profilering på yttervegg utenfor Næringsseksjonen og utenfor fellesareal i tilknytning til Næringsseksjonen.

15. MISLIGHOLD
Sameierne plikter å overholde vedtekter, husordensregler og andre regler fastsatt av sameiet. Brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret i samsvar med eierseksjonsloven § 38, pålegge vedkommende å selge seksjonen innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

15.2 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er oppførselen til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret, etter reglene i eierseksjonslovens § 39, kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

16. EIERSEKSJONSLOVEN

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDGATA 28

Vedtatt av sameiermøtet 11. juni 2008

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Sykler skal parkeres i sykkelstativ på nordveggen i avfallsboden.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Papp og papir, glass og plastemballasje leveres på returpunkt i nærområdet. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke frastyret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sandgata 28

Tid: Mandag 20.04.2026 - kl.18:00
Sted: Hovedinngangen til sameiet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlegg.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret

5.1 Justering av husordensregler

Forslaget inneholder først og fremst praktiske justeringer. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Reviderte husordensregler vedtas.

5.2 Justering av info til beboere

Inneholder først og fremst praktiske oppdateringer. Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Justert informasjon godkjennes.

6. Valg

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

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bård Erling Haugen*
Vidar Nymo, nestleder

*Vedtektene sier at næringsseksjonen skal være representert i styret med minst ett medlem. Bård Haugen representerer EC Dahls Eiendom.

Forslag til vedtak: Vidar Nymo og Bård Erling Haugen gjenvelges for 2 år.

6.2 Varamedlem for 2 år

På valg:
Eli Tøraasen.
Kristian Strand Staven (har flyttet)

Forslag til vedtak: Eli Tøraasen gjenvelges for 1 år.
Mats Karlsen Tanum velges som nytt varamedlem for 2 år.

Årsmøtet kan bare behandle saker som står i innkallingen. Seksjonseier har forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, annet husstandsmedlem eller leietaker kan delta og uttale seg, men trenger fullmakt for å avgi stemme hvis de ikke er registrert som eier. Seksjonseier kan møte ved fullmektig, og én person kan ha ubegrenset antall fullmakter. Hvis du ikke kan delta, kan du gi fullmakt til en annen person ved å sende den på e-post, SMS eller skrive på et ark. Fullmakten må inneholde navn på eier og fullmektig, dato, underskrift og hvilket møte den gjelder.

07.04.2026
Sameiet Sandgata 28
styret

Sameiet Sandgata 28 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		826 596	800 936	826 600	826 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		276 960	262 080	277 000	277 000
Andre tillegg	1	162 408	142 452	162 300	162 300
Fjernvarme		379 392	379 392	379 500	379 500
Andre driftsinntekter	2	63 959	57 099	65 000	59 400
Sum driftsinntekter		**1 709 315**	**1 641 959**	**1 710 400**	**1 704 800**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar		-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-88 596	-85 765	-88 600	-92 400
Honorar administrative tjenester		1 333	-2 533	-5 000	0
Eksterne honorar	4	-9 592	-13 768	-9 125	-9 200
Kontingent/felleskostnader	5	-11 782	-4 317	0	-6 000
Drifts- og serviceavtaler	6	-44 221	-37 737	-44 300	-34 200
Vaktmestertjenester		-61 501	-61 055	-62 200	-64 000
Renholdstjenester		-65 971	-65 952	-66 000	-68 600
Løpende vedlikehold	7	-155 257	-72 897	-100 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	8	-338 445	-49 300	-250 000	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-266 584	-262 000	-277 000	-252 000
Forsikring		-161 069	-141 158	-162 300	-180 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-12 353	-6 940	-8 000	-7 000
Energi, felles		-295 040	-340 661	-462 500	-422 000
Andre driftsutgifter	9	-69 207	-48 391	-32 300	-33 000
Sum driftskostnader		**-1 692 386**	**-1 306 575**	**-1 681 425**	**-1 642 500**
DRIFTSRESULTAT		**16 929**	**335 384**	**28 975**	**62 300**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		17 100	9 664	7 000	10 000
Netto finansposter		**17 100**	**9 664**	**7 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**34 029**	**345 048**	**35 975**	**72 300**
Ordinært resultat etter skatt		34 029	345 048	35 975	72 300
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**34 029**	**345 048**	**35 975**	**72 300**
Disponering av totalresultat:		34 029	345 048	35 975	72 300
Overført til annen egenkapital		34 029	345 048	0	0

Sameiet Sandgata 28 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10, 12	417 500	17 000
Sum anleggsmidler		**417 500**	**17 000**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		218 043	165 342
Andre fordringer	11	21 029	0
Mellomregning Klare Finans	11	21 702	23 742
Opptjente renter		17 100	9 664
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	552 563	541 363
Sum omløpsmidler		**830 437**	**740 111**
SUM EIENDELER		**1 247 937**	**757 111**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	456 348	422 319
Sum egenkapital		**456 348**	**422 319**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10	411 000	111 000
Sum avsetninger og forpliktelser		**411 000**	**111 000**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		245 879	163 576
Skyldig off. myndigheter		59 600	0
Forskudd kunder		24 305	23 742
Påløpte kostnader		50 805	36 474
Sum kortsiktig gjeld		**380 589**	**223 792**
Sum gjeld		**791 589**	**334 792**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 247 937**	**757 111**

Sted:_____, dato:_____

Lillian Fjerdingen Leder	Vidar Nymo Styremedlem	Bård Erling Haugen Styremedlem

Ola Kristoffer Sæthre
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Foretakets virksomhet består i drift av sameie i Trondheim kommune. Sameiet drives fra postnummer 7012 Trondheim.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2025	2024
Andre tillegg		
Tillegg Forsikring	162 408	142 452
Sum andre tillegg	**162 408**	**142 452**

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Inntekt parkering	14 400	14 400
Utleie av parkering/garasjer	43 059	35 199
Viderefakturering	6 500	7 500
Sum andre inntekter	**63 959**	**57 099**

Viderefakturering gjelder innbetaling for filter.

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	**14 100**	**14 100**

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

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Fakturerte tjenester	0	4 884
Sum eksterne honorarer	**9 592**	**13 768**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2025	2024
Felleskostnad velforening/sameie	11 782	4 317
Sum felleskostnad velforening/sameie	**11 782**	**4 317**

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om vakt- og sikringstjenester	8 878	9 003
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	7 500	11 433
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	27 843	17 301
Sum drifts- og serviceavtaler	**44 221**	**37 737**

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	84 636	32 497
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	11 866
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	20 694	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	18 676	2 438
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	17 338	13 050
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 815	0
Reparasjon og vedlikehold annet	12 099	13 048
Sum vedlikehold	**155 257**	**72 897**

Note 8 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	38 445	0
Avsetning fremtidig vedlikehold	300 000	49 300
Sum periodisk vedlikehold	**338 445**	**49 300**

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	10 000	20 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar	39 697	7 725
Kontorrekvisita, trykksaker	620	0
Gaver	1 498	570
Generalforsamling/årsmøte	3 500	3 500
Bankgebyrer	698	657
Andre gebyrer	4 655	3 509
Tilskudd bomiljø	1 339	2 992
Julebord/styresamling	7 200	8 000
Andre kostnader	0	1 439
Sum andre driftsutgifter	**69 207**	**48 391**

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**516 319**	**132 971**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	34 029	345 048
Tilført avsetninger	300 000	0
Overført øremerkede midler	-400 000	-11 000
Årets endring i disponible midler	**-65 971**	**334 048**
Disponible midler i periodens slutt	**449 848**	**516 319**
Øremerkede midler avsatt til vedlikehold 01.01.	**11 000**	**0**
Andre øremerkede midler 01.01.	**6 000**	**6 000**
Endring øremerkede midler:		
Årets midler satt av til vedlikehold	400 000	11 000
Totale øremerkede midler i periodens slutt	**411 500**	**11 000**
Vedlikeholdsavsetning 01.01.	**-111 000**	**-61 700**
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets vedlikeholdsavsetning	-300 000	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	**-411 000**	**-111 000**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**456 348**	**422 319**

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnskudd vedlikehold	411 500	11 000
Bank depositum	6 000	6 000
Sum øremerkede bankinnskudd	**417 500**	**17 000**
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	45 512	12
Bankinnskudd	507 051	541 351
Sum bankinnskudd	**552 563**	**541 363**

Note 13 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**422 319**	**77 271**
Annen egenkapital 01.01	422 319	77 271
Årets resultat	34 029	345 048
Annen egenkapital 31.12	**456 348**	**422 319**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**456 348**	**422 319**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sandgata 28.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sandgata 28

Styreleder	Lillian Fjerdingen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Ola Kristoffer Sæthre (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Vidar Nymo (sign.)	04.03.2026
Styremedlem	Bård Erling Haugen (sign.)	05.03.2026

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANDGATA 28

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDGATA 28.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3TQJJ-02C08-ESFNE-TXEZT-YWLDK-JFQ5Z

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Geir Ove Frostad
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 14:33:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3TQJJ-02C08-ESFNE-TXEZT-YWLDK-JFQ5Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSMELDING 2025

Etter årsmøtet 31. mars 2025 har styret bestått av:

Styreleder:	Lillian Fjerdingen
Nestleder:	Vidar Nymo
Styremedlem:	Ola Sæthre
Styremedlem:	Bård Haugen, E.C.Dahls Eiendom
Varamedlem:	Eli Tøraasen
Varamedlem:	Kristian Staven – Kristian flyttet i august 2025. Denne plassen har vært ubesatt siden.

Nedenfor følger omtale av noen hovedpunkter fra året 2025.

Det er avholdt 7 styremøter i 2025. Det er sendt ut 3 nyhetsbrev. Dugnad ble avholdt 5. og 6. mai med god deltakelse. Det har vært vurdert å gå over til brikkebaserte dørlåser. P.g.a. kostnader er dette satt på vent inntil videre. Kostnadene ved internett og TV fra Altibox er reforhandlet for 3 år. Kostnaden er nå den samme som i 2021. I 2026 blir alle dekodere utskiftet til en nyere versjon uten ekstra kostnader. Vi er også i gang med å skifte over til LED-pærer i alle utelys.

Økonomi
På tross av flere omfattende og krevende utfordringer i 2025, har vi klart å forbedre sameiets økonomi slik at vi har vært i stand til å avsette 300.000 kroner på vedlikeholdskontoen med tanke på kommende vedlikeholdsutgifter. Dette omtales nærmere under punktet årsoppgjør.

Endring av vedtekter
Endring av vedtektene ble vedtatt på årsmøtet 31. mars 2025. Det viktigste behovet for justeringer var å presisere kostnadsfordelingen mellom næring og bolig slik det har vært praktisert. Dette gjelder kostnader til drift og vedlikehold av sprinkler, heis og trappeløp. Disse kostnadene belastes bolig alene så lenge næringsdelen ikke har tilgang til disse arealene. De øvrige endringene besto i å tydeliggjøre formuleringer som kunne misforstås.

Forsikringssak: Vannlekkasje i varmeanlegget.
Ved en tilfeldighet ble det oppdaget at vannstanden på varmeanlegget sank unormalt. Styret besluttet å be alle beboere sjekke for fuktighet i varmeskapene i leilighetene. I en leilighet ble det oppdaget vanninntrenging i taket på badet. Dette førte til at vi kunne identifisere vannlekkasje i leiligheten over. Der var det et gjennomgående rør som var rustet sund slik at det lekket vann. Røret er skiftet og lekkasjen er stoppet. Følgeskader blir også reparert.
Denne saken er omtalt i nyhetsbrevet for februar 2026.

Tekking av vannlekkasje i området mellom bolig og parkering ved påkjøringsrampe til boligparkering.
Arbeidet med å finne årsaken til denne vannlekkasjen har vært en av hovedoppgavene i 2025. Dette har vist seg mer komplisert enn først antatt. Noen lekkasjepunkter er identifisert og lukket, men det gjenstår fortsatt noen punkter som vi ved utgangen av året ikke har funnet opphavet til. Dette arbeidet vil derfor fortsette våren 2026.

Vedlikehold av branndører i nødtrapp
Branndørene i nødtrapp mot Sandgata 30 på plan 8, 9, 10, og 11 ble remalt i løpet av sommeren.

Oppgradering av tak over inngang
Taket over inngangspartiet ble også pusset opp sammen med skifte av lysaramatur.

Skifte av dørpumpe på plan 4
Dørpumpen mellom hovedtrapp og parkering på plan 4 ble skiftet.

Innbrudd m.m.
Det har også i 2025 vært flere forsøk og gjennomførte innbrudd. Det alvorligste har vært i «søppelrommet» på plan 1. Det har ikke forsvunnet noe fra oss, men tyvene har imidlertid hatt med seg en safe som er brutt opp inne i rommet. Politiet ble varslet og kom for å sjekke saken. Safen er

muligens stjålet i Fjordgata og fraktet til Sandgata 28 med tralle. Politiet har sikret seg bevis i form av deler fra safen, fingeravtrykk m.m.

Brannsikkerhetsstilsyn.
Det er gjennomført årlig brannsikkerhetsstilsyn uten alvorlige anmerkninger.

Årlig sprinklerkontroll
ble gjennomført 15. september 2025. Rapporten viser en del anmerkninger som ikke er av alvorlig art.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDGATA 28

~~Vedtatt av sameiermøtet 11. juni 2008~~

Vedtatt på beboermøte 20. april 2026

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen form for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

~~Sykler skal parkeres i sykkelstativ å¨ nordveggen i avfallsboden.~~ Sykler skal parkeres i sykkelboden på plan 1.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall og matavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Papp og papir, glass og plastemballasje leveres på returpunkt i nærområdet. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller utenfor bygget.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av markiser, lykter, skilt, platter, parabolantenner, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.

BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl 23.00 – 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl 21.00.

Ved festlige sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person og holdes unna ~~sandkasser og~~ lekeplass. Lufting av husdyr ~~bør~~ skal skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold og i særlige tilfelles beslutte at dyret må fjernes dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier og søkes løst i minnelighet før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret skal påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varslet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg eller lov om eierseksjoner ~~§ 26~~ § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

GENERELL INFO TIL BEBOER

Sameiets organisasjonsnummer i Brønnøysundregistrene
993 002 194

Styret i sameiet
Styret i sameiet har 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges på sameiets årsmøte.
I dag består styret av følgende personer:

Leder : Lillian Fjerdingen sandgata28@gmail.com (masternøkkel)
Styremedlem: Vidar Nymo, nestleder
Styremedlem: Ola Sæthre, (masternøkkel)
Styremedlem: Bård Haugen, ECDE, representant for næring

Varamedlem: Eli Tørraasen
Varamedlem: for tiden ubesatt

Brannvarslere
Alle leiligheter er utstyrt med brannvarslere som er linket til hverandre. Hvis den ene går, så går alle. Det hjelper ikke å koble fra den, da feilmelding vil komme opp, og sentralen nede vil stå å pipe.

Ved brannalarm skal *man gå rolig ned og ut foran bygget, hvor vi har vårt samlingspunkt. Dette ved hjelp av østvendt hovedtrapp eller vestvendt baktrapp. (Ikke heis!)*

Ventilasjonssystem
(dusj,vifteavtrekk)
Det er en egen bryter (står ved den vanlige lysbryteren) som styrer vifte på badet. Den er montert inn mot soverommet eller i nærheten og brukes når man dusjer. I tillegg til en bryter for viftehastighet II (2) og III (3) på kjøkkenviften, som kan brukes under matlaging. Dette for å trekke fuktighet og diverse ut av leiligheten. Så bruk denne, slå den/de av når dusjing/matlaging ikke gjøres.

Gulvvarme
Leilighetene har gulvvarme i gulv på gang, stue/kjøkken og bad. Dette kan stilles opp og ned med en vribryter som er plassert ved de nevnte plasser. Den er som regel ganske fininnstilt, og det anbefales å tukle minst mulig med den når ideell temperatur er oppnådd. Kontakt styreleder/vaktmester ved unormalheter/problemer.

Ro-signal
Klokken 2300. Hvis det er varslet til naboer, tolereres så klart mye, kommunikasjon er nøkkelen. Om dette ikke overholdes så har Avarn Security AS vaktselskap tilgang til bygget ved nummer 02580. De stanser alt støy, men vi tilstreber og ikke la det gå så langt.
Ha respekt for alt folk sover når du kommer hjem fra en fuktig kveld. Stillhet er gull. Du er ansvarlig for deg og dine gjester så lenge dere er på sameiets eiendom.

Sykkelbod
finnes på plan 1, da sykler man inn i parkeringsbygget, på fram eller baksiden for så å gå gjennom der. Dvs Ikke gjennom hovedinngangen og ned.
Selv om det kan virke veldig trygt å sette sykkelen sin i Sandgata 28, så anbefaler vi alltid å låse den.

Restavfall og matavfall
kastes i egen kontainer rett utenfor hovedinngangen. P*app/papir, plast og plass/metall,* kastes i kontainere på egne plasser i nærområdet, på andre siden av Sandgata, på Leuthenhaven, eller videre bortover mot Hospitalkirka sykehjem. Spesialavfall kastes i egne kasser på plan 2 som leveres til kommunen på egne hentedatoer.

Strømmåler
Finner du nede i den ytterste bodgangen, det står fire skap, som åpnes med umbrako som skal henge der. Der er den merket med leilighetsnummer.

Vannmåler
Finner du i skapområdet i de fleste leilighetene i gangen, der er både kaldt/varmtvannsmåler skjult bak et skap.

Sikringsskap
Samme område som vannmåler, lite hvitt skap.

Urtehage
Sandgata 28 har en egen urtehage som alle kan benytte seg av. Det finnes alt fra gressløk, koriander, oregano og rabarbra med mer. Ta vare på det, så alle kan ha glede av utvalget!

Røyking
Hvis det røykes utendørs, sørg for at man ikke sjenerer andre med lukt og sneiper. Det samme gjelder snus.

Parkering
Det er vanlig parkering på gateplan eller i parkeringshuset som driftes av Trondheim Parkering AS. Parkering i Sameiets parkeringsgarasje på plan 7, må søkes til styret.

Callingsystemet
kan skrues opp og ned i volum, dvs man kan slå det av helt. Når man låser inn noen (nøkkelknappen) åpnes både hoveddør og (døren inn til det planet du bor på i en kort tidsperiode).

~~**Gassgrill takterasse**~~
~~Er ute i sommerhalvåret, kan brukes vederlagsfritt mot en god rengjøring etter bruk. Hvis det ikke er mer gass igjen, kjøpes gass av beboer, og får pengene igjen mot kvittering til styreleder.~~

Facebookgruppe
man bør melde seg inn i: *"Sandgata 28 Trondheim"* heter den. Her kan man enkelt se hvem som bor i bygget og evt. varsle eller melde fra om ting.

Internett/TV
Altibox fra NTE, ta kontakt med de om problemer.

Nøkler
Nøkkeltap skal varsles til styret, men kan anskaffes her: Bestill nøkkel - Boligbyggelaget TOBB.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandgata 28 mandag 20.04.2026 kl. 18:00 - Hovedinngangen til sameiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lillian Fjerdingen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ludvig Lyng Henriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Kari Kvam

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 10

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Se vedlegg.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 100 000,-

5. Saker fra styret

5.1 Justering av husordensregler

Forslaget inneholder først og fremst praktiske justeringer. Se vedlegg i innkallingen.

Vedtak:
Reviderte husordensregler vedtas.

5.2 Justering av info til beboere

Inneholder først og fremst praktiske oppdateringer. Se vedlegg.

Vedtak:
Justert informasjon godkjennes.

6. Valg

6.1 Styremedlem for 2 år

På valg:
Bård Erling Haugen*
Vidar Nymo, nestleder

*Vedtektene sier at næringsseksjonen skal være representert i styret med minst ett medlem. Bård Haugen representerer EC Dahls Eiendom.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:
Bård Erling Haugen
Vidar Nymo

6.2 Varamedlem for 2 år

På valg:
Eli Tøraasen
Kristian Strand Staven (har flyttet)

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 2 år ble:
Mats Tanum

Valgt som varamedlem for 1 år ble:
Eli Tøraasen

Møtet hevet kl. 18:30

Protokoll for Sameiet Sandgata 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lillian Fjerdingen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Kari Kvam (sign.)	30.04.2026

NYHETSBREV FOR SAMEIET SANDGATA 28

APRIL 2026

STYRET:

Styreleder:	Lillian Fjerdingen – 90548608
Nestleder:	Vidar Nymo – 91836399
Styremedlem:	Ola Sæthre – 99479590
Styremedlem:	Bård Haugen, E.C.Dahls Eiendom – 41479000
Varamedlem:	Eli Tøraasen – 46416274
Varamedlem:	Mats Tanum - 91154509

Referat fra beboermøte 20. april 2026

Følgende saker ble tatt opp:

- Fra 1. juli øker felleskostnadene med 5%.
- Det blir dugnad 4. og 5. mai. Fra 4. til 7. mai vil vi ha kontainer stående utenfor bygget til fri benyttelse for beboerne.
- Brannalarm.
  Det ble utløst brannalarm i sameiet for en tid tilbake. Det ble bemerket at det var få som reagerte og møtte opp ved inngangen. Det ble bedt om å oppfordre beboerne til å ta brannalarm på alvor og forlate leilighetene for å møte opp utenfor hovedinngangen for nærmere beskjed.
- Leilighet 13 meldte om en løs planke på fellesarealet mor Sandgata utenfor leiligheten. Dette blir fikset.
- Leilighet 26 meldte om panel ved inngangsdør som begynner å bli dårlig. Dette gjelder flere steder. Vi minner om at dette er den enkelte sameiers ansvar, se vedtektenes §5. Vi legger ved noen eksempler som viser hva vi mener med manglende vedlikehold. Det vil også i år bli satt ut maling ved el-skapene på plan 7 for de som trenger det.





- Ved noen dører er det montert elektriske bokser. Noen mangler lokk og noen er i ferd med å løsne fra veggen. Dette blir fulgt opp.



- Renovasjon. Vi har nå fått en større kontainer for restavfall. Så langt har det bidratt til ryddighet rundt kontainerne våre. Håper det fortsetter.
- Vi fortsetter arbeidet med å finne årsaken til vannlekkasje mellom plan 8 og 7. Det må påregnes arbeid fram mot sommeren og kanskje lengre.
- Kari Kvam fortsetter å ha hovedansvar for grøntanlegget. De som ønsker å bidra, må ta kontakt med henne.
- Det tas sikte på å inngå avtale om Norgespris både på fjernvarme og strøm knyttet til sameiets fellesanlegg.
- Vi har fortsatt trykkfall på fjernvarmeanlegget. Alle oppfordres til å sjekke varmeskapene i leilighetene for fukt. Det er viktig å sjekke nedover i skapet.

Noen faste poster:

Brannslukkingsapparat
Vi minner om å sjekke brannslukkingsapparat og om nødvendig skifte. Husk å snu apparatet med jevne mellomrom

Ventilasjonsfilter
Styret minnet om skifte av ventilasjonsfilter én gang pr. år. Styret har et lager som det kan bestilles fra. Hvert sett koster 500 kroner som betales til sameiets konto 4212 06 90285 og merkes med ventilasjonsfilter, navn og leilighetsnummer. Bruk sameiets e-post for bestilling: sandgata28@gmail.com.

Styret har et lite lager av lyspærer til bodene.

Hvem bor her?
Styret minner igjen om bestemmelsen i vedtektenes punkt 3.1, 4. ledd:

«Ved overdragelse og ved utleie er selger/utleier forpliktet til å underrette styret og sameiets forretningsfører skriftlig. Selger/utleier plikter å påse at erverver/leietager skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler samt vedtak fattet av årsmøter og styret. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr.»

ALLE SOM LEIER UT LEILIGHET MÅ SENDE MELDING TIL STYRET OG TOBB OM HVEM SOM ER LEIETAKER OG HVOR LENGE LEIEFORHOLDET ER MENT Å VARE.

Vaktmester
Hvis du har behov for bistand til oppgaver i eller utenfor leiligheten, kan det gjøres avtale via sameiets vaktmesteravtale med TOBB. Kontaktinformasjon: Glenn A. Ulstad som har mobil: **90927118** eller byggdrift@tobb.no. Arbeid utføres mot egen timepris som betales av den enkelte sameier.

Hilsen styret

Boligopplysninger:

Sameiet Sandgata 28
Sandgata 28
7012 TRONDHEIM

Vår ref.: 399/35
Type: Sameie frittstående
Eiere: Diderik Schønheyder, Ida Hindseth Bjerkaas

Organisasjonsnr: 993 002 194 **Seksjonsnr:** 35

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 603**

Felleskostnader:	Admkost + vedlik.avsetning	352
	Drift boligdel	967
	Forsikring	176
	Fjernvarme	583
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	525

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 708**

Felleskostnader:	Admkost + vedlik.avsetning	370
	Drift boligdel	1 015
	Forsikring	185
	Fjernvarme	613
Tilleggsytelser:	Tillegg elektroniske fellesavtaler	525

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

VEDLIKEHOLD: Alle boligselskaper har et kontinuerlig behov for vedlikehold for å sikre byggenes tekniske og økonomiske levetid. Dette medfører at det kan være store og små prosjekter, i planlegging og/eller i utførelse, som kan påvirke økonomien til boligselskapet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lillian Fjerdingen
Adresse: Sandgata 28
Postnr/-sted: 7012 TRONDHEIM
E-post: sandgata28@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 29.04.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	310
Annen formue:	15 676	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	35		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2008
Gårds/bruksnr: 402/305 - seksjon:35
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Sameiet Sandgata 28	**Vår ref.:**	399/35
Sandgata 28	**Type:**	Sameie frittstående
7012 TRONDHEIM	**Eiere:**	Diderik Schønheyder, Ida Hindseth Bjerkaas

Organisasjonsnr: 993 002 194

8: Bygning/eiendom

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP979996

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	26.11.2008			SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme		
Heis:	Ja	BRA	38		
Parkeringstype:	Kan søkes styret ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms , 38 M2, 5. etg		

Fasiliteter:

GARASJER/PARKERING
Sameiet Sandgata 28 disponerer 23 garasjeplasser i P-hus. Søknad sendes styret i sameiet.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Sandgata 28	**Vår ref.:**	399/35
Sandgata 28	**Type:**	Sameie frittstående
7012 TRONDHEIM	**Eiere:**	Diderik Schønheyder, Ida Hindseth Bjerkaas

Organisasjonsnr: 993 002 194

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sandgata 28 mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Hoveinngangen til sameiet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Lillian Fjerdingen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Ludvig Lyng Henriksen

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

Vedtak:
Valgt ble: Kari Kvam

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett:

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 14

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 100.000,-

5. Endring av vedtekter

Se vedlegg for forslag til endringer.

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

Vedtak:
Seksjonseierne drøftet under punkt 5 om vedlikehold at det var «boligseksjonene», underforstått boligdelen av sameiet, som hadde vedlikeholdsansvaret, og ikke den enkelte boligseksjon. Og at det helt siden sameiet ble etablert har vært en tydelig fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom hhv bolig- og næringsseksjonen. Endring av ordlyd ble diskutert, men man endte til slutt opp med den opprinnelige foreslåtte ordlyd.

Forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Lillian Fjerdingen

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:

Lillian Fjerdingen

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ola Kristoffer Sæthre

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Ola Krisfotter Sæthre

6.3 Varamedlem for 2 år

På valg:
Eli Tøraasen

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Eli Tøraasen

Protokoll for Sameiet Sandgata 28

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lillian Fjerdingen (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Ludvig Lyng Henriksen (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Kari Kvam (sign.)	05.04.2025
Protokollvitne	Lillian Fjerdingen (sign.)	07.04.2025

Energiattest



Adresse **Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **07.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292641**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **10462355**
Gårdsnummer **402**	Bruksnummer **305**
Seksjonsnummer **35**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **110,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **116,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 659 kWh**



Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM

Detaljering

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

Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

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.

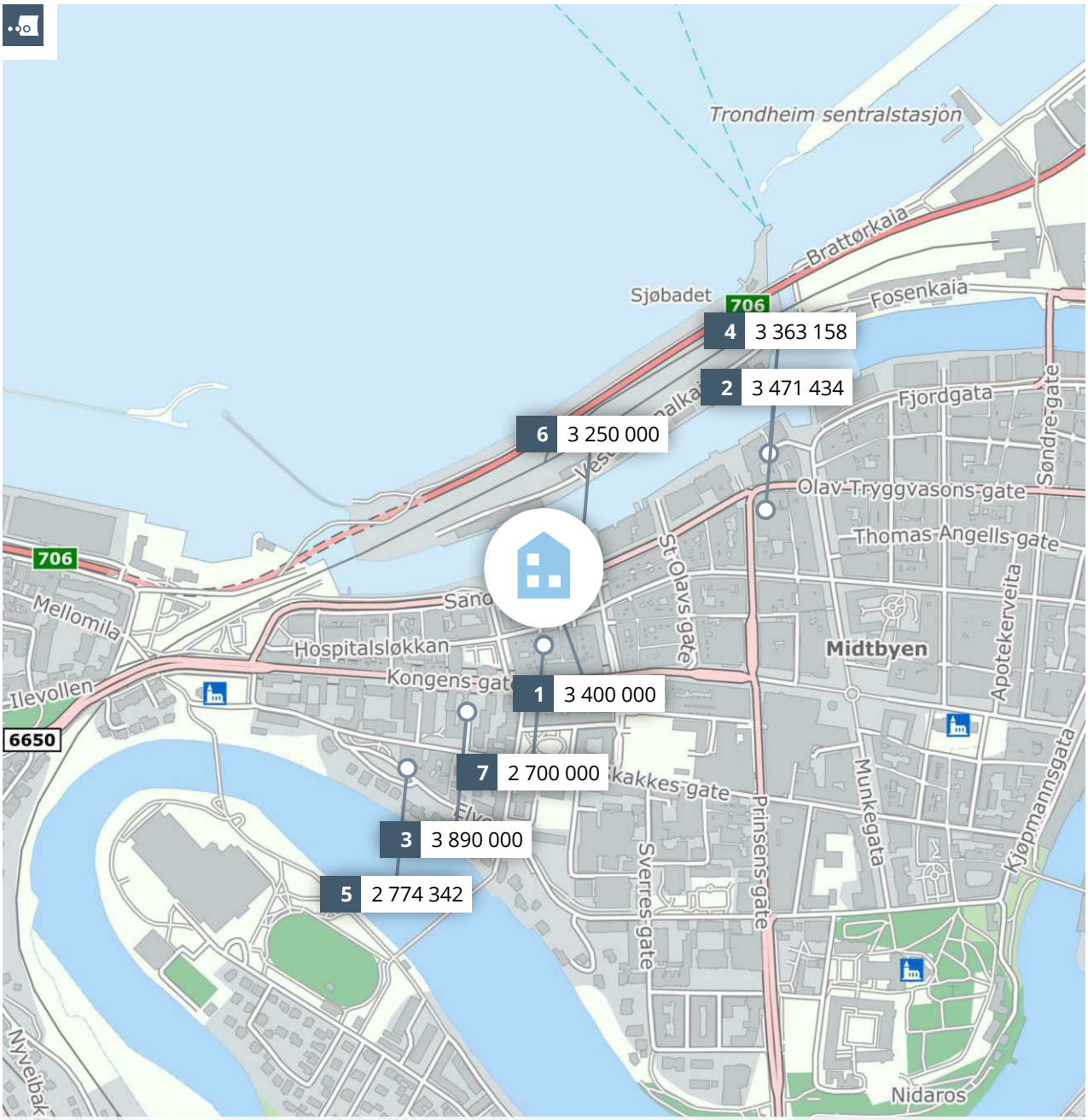
https://www.enova.no/energimerking

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



Meglers verdivurdering

SANDGATA 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 07.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Peder Benum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandgata 28, 7012 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 402 BNR 305 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS MIDTBYEN 3

Verdivurdert til

2 990 000

0	2 990 000	80 811
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2008

Fellesutgifter	2 708
Formue	15 676
Soverom	1
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sandgata 28 37 m² 2008 4. etg 1 sov	24.07.2025	3 290 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**91 892**
2 Prinsens gate 61 41 m² 2005 7. etg 1 sov	09.04.2026	2 990 000	**2 998 000**	473 434	3 471 434	**84 669**
3 Erling Skakkes gate 60 B 41 m² 2022 2. etg - sov	06.02.2026	3 890 000	**3 890 000**	0	3 890 000	**94 878**
4 Munkegata 66 E 52 m² 1983 3. etg 1 sov	17.03.2026	3 290 000	**3 330 000**	33 158	3 363 158	**64 676**
5 Elvegata 18 33 m² 2006 2. etg 1 sov	12.09.2025	2 790 000	**2 765 000**	9 342	2 774 342	**84 071**
6 Sandgata 24 B 46 m² 2007 4. etg 1 sov	26.06.2025	2 990 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**70 652**
7 Fotveita 5 38 m² 1984 1. etg 1 sov	11.03.2026	2 790 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**71 053**

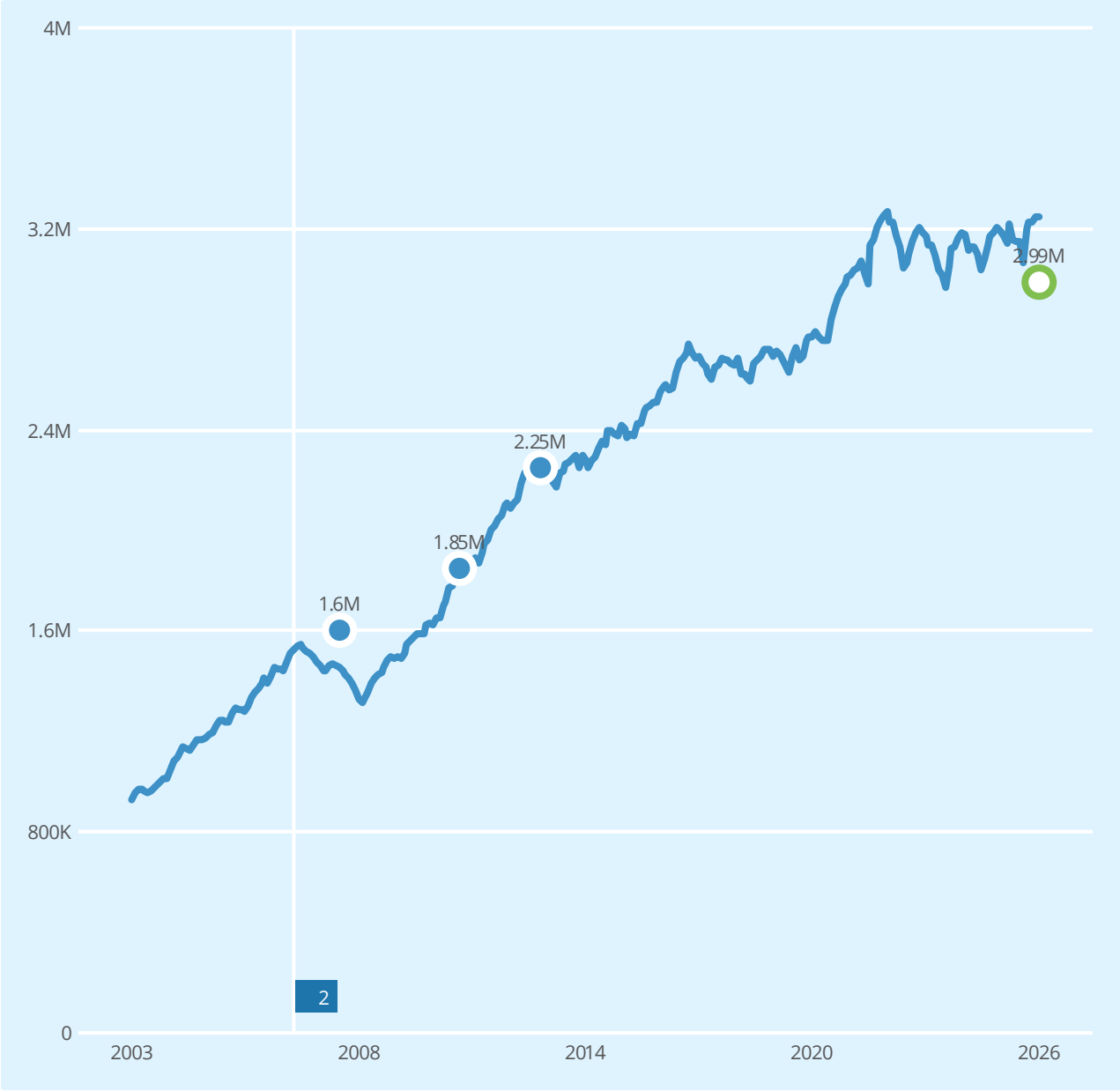
Pen 2-roms selveier fra 2008. Det unike med leiligheten er endebeliggenheten slik at man har ekstra vindusflate på stue/kjøkken. Rimelig oppvarming med fjernvarme inkludert i månedlige fellesutgifter. P-hus i samme bygg med mulighet for leie.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



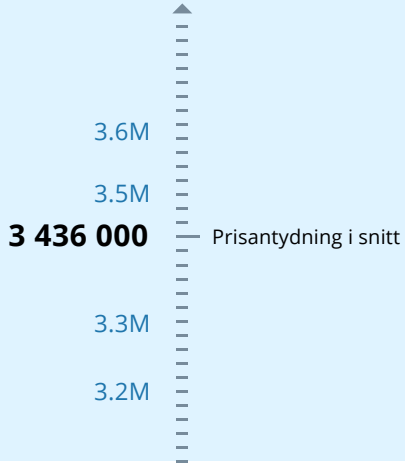
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.07.2013		10.07.2013	-	2 250 000	-	2 250 000
17.06.2011	22.06.2011	20.07.2011	1 690 000	1 850 000	-	1 850 000
21.05.2008		21.05.2008	-	1 600 000	-	1 600 000

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN 3 grunnkrets nå

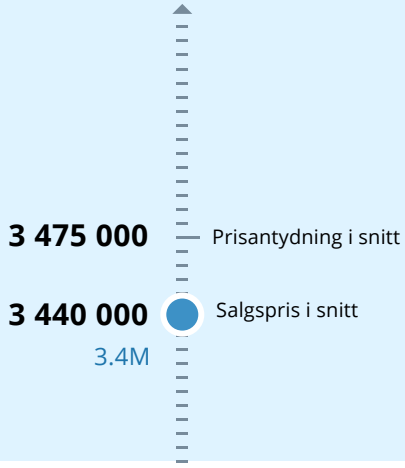
14
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
31
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN 3 grunnkrets siste 3 mnd

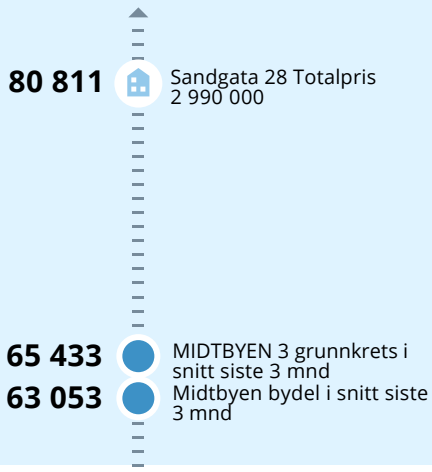
16
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

HUS arkitekter AS

Nordre gate 10
7011 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Elise Maurset Reigstad	BYGG-22/82028 oppgis ved alle henvendelser	John Erik Kvam	30.11.2022

Sandgata 28, ferdigattest for fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	402/305/0/0
Bygningsnummer:	10462355
Ansvarlig søker:	HUS arkitekter AS
Tiltakshaver:	E C DAHLS EIENDOM AS
Forhåndskonferanse:	

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Elise Maurset Reigstad
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: E C DAHLS EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 16.11.2022.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-22/82028-6.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Ugradert

LINK ARKITEKTUR AS

Postboks 469
1327 LYSAKER

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Granbakken	BYGG-17/83027 oppgis ved alle henvendelser	Bente Louise C. Westad	13.06.2017

Sandgata 28, ferdigattest for ombygd parkeringshus til boliger

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr):	402 / 305 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	LINK ARKITEKTUR AS
Tiltakshaver:	PRORA EIENDOM AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Frode Granbakken
saksbehandler tilsyn

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: PRORA EIENDOM AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse 27.03.2008. Etter at hovedentreprenører gikk konkurs har det vært en prosess med å rette gjenstående feil og mangler. Vi mottok søknad om ferdigattest 11.05.2017.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak FBR IR 202/07, FBR IGT 562/07,
FBR IGT 1168/07, FBR IGT 1954/07, FBR IGT 2716/07, FBR RAM 645/08 og FBR RAM 990/08.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

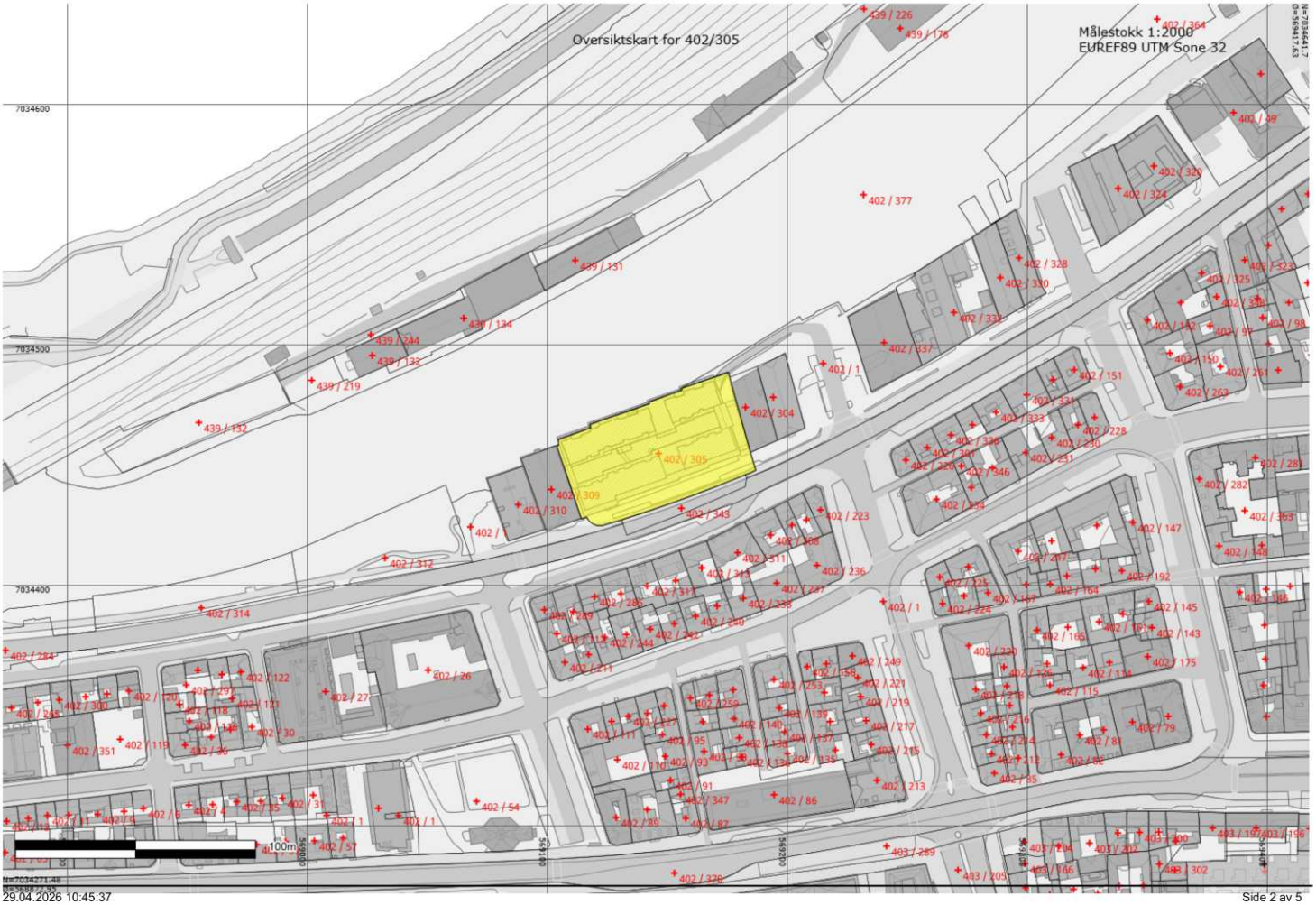
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**402**	**305**	**0**	**35**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 402/305
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
7034600
7034500
7034400
100m


402/305 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
439 / 131
439 / 134
439 / 244
439 / 132
402 / 332
402 / 337
402 / 1
402 / 302
402 / 304
402 / 305
402 / 336
402 / 301
402 / 226
402 / 234
402 / 223
402 / 307
402 / 208
402 / 311
402 / 313
402 / 236
402 / 315
402 / 237
402 / 317
402 / 238
402 / 239
402 / 240
402 / 241
402 / 242
402 / 225
402 / 224
402 / 1
402 / 309
402 / 310
402 / 343
402 / 312
402 / 285
402 / 283
402 / 289
402 / 287
402 / 112
402 / 244
402 / 210
402 / 211
402 / 249
402 / 251
7034500
7034400
16.56
12.24
26.35
14.47
32.48
11.98
64.84
100m

Areal og koordinater

Areal: 3173,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034454,57 Øst: 569146,41

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034427,63	569114,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			31,98	Ikke hjelpelinje		11	
2	7034457,89	569103,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,70	Ikke hjelpelinje		11	
3	7034458,11	569104,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,31	Ikke hjelpelinje		11	
4	7034458,22	569104,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			2,42	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034460,61	569104,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			14,47	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034465,33	569118,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			1,51	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034466,76	569117,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			26,35	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034475,45	569142,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,75	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034476,16	569142,29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			12,24	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034480,20	569153,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			2,15	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034480,91	569155,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,24	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034481,13	569155,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,49	Ikke hjelpelinje		10	
13	7034481,59	569155,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			4,33	Ikke hjelpelinje		10	
14	7034483,02	569159,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

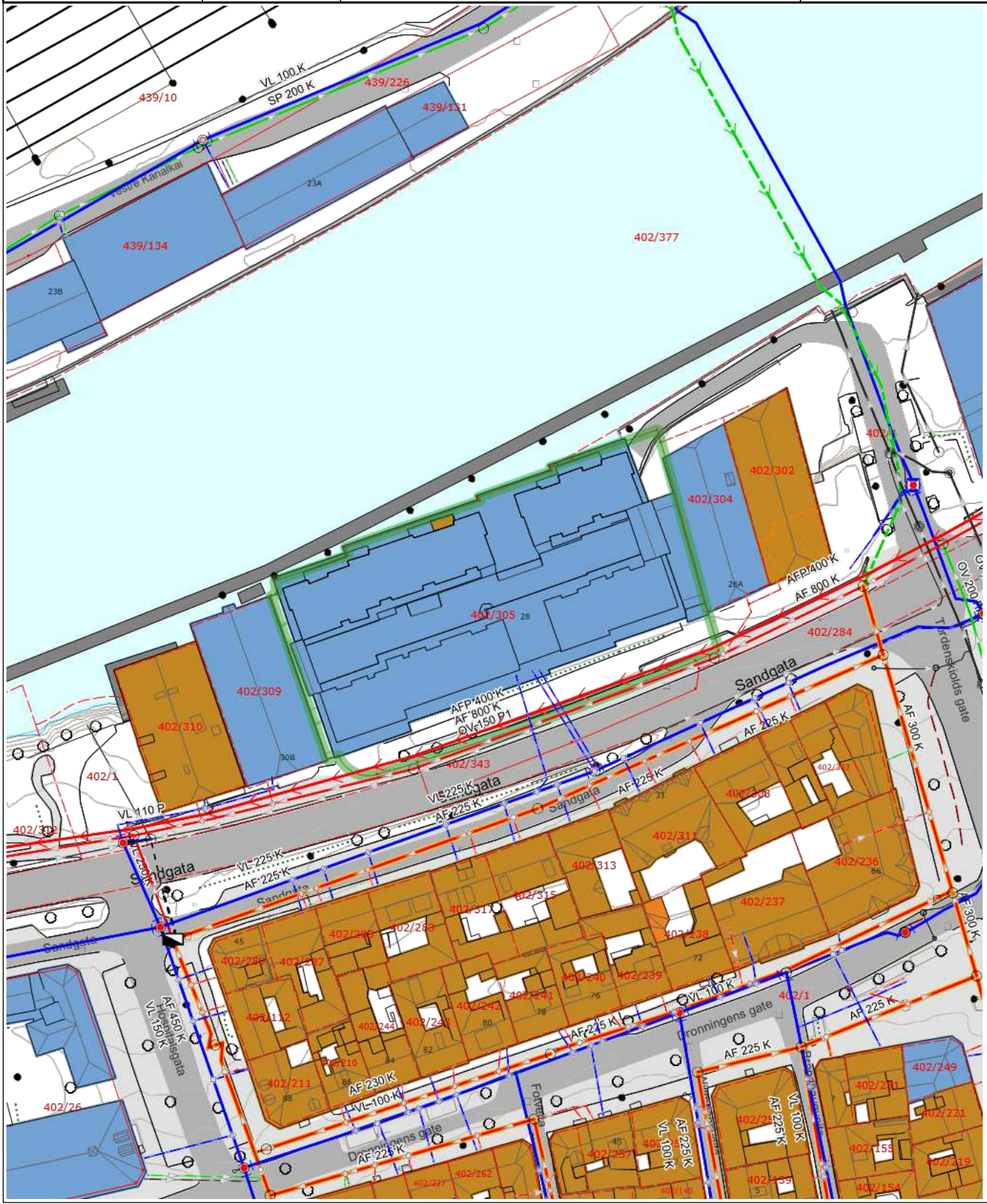
			16,56	Ikke hjelpelinje		10	
15	7034488,51	569175,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			2,36	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034486,24	569175,95	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			32,48	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034454,96	569184,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,51	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034447,72	569186,70	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,60	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034445,93	569182,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	594,50
			54,84	Ikke hjelpelinje		11	
20	7034427,18	569130,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,75	Ikke hjelpelinje		11	
21	7034424,92	569123,53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,00
			8,72	Ikke hjelpelinje		11	
22	7034428,30	569116,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,18	Ikke hjelpelinje		11	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 35
Adresse:	Sandgata 28 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

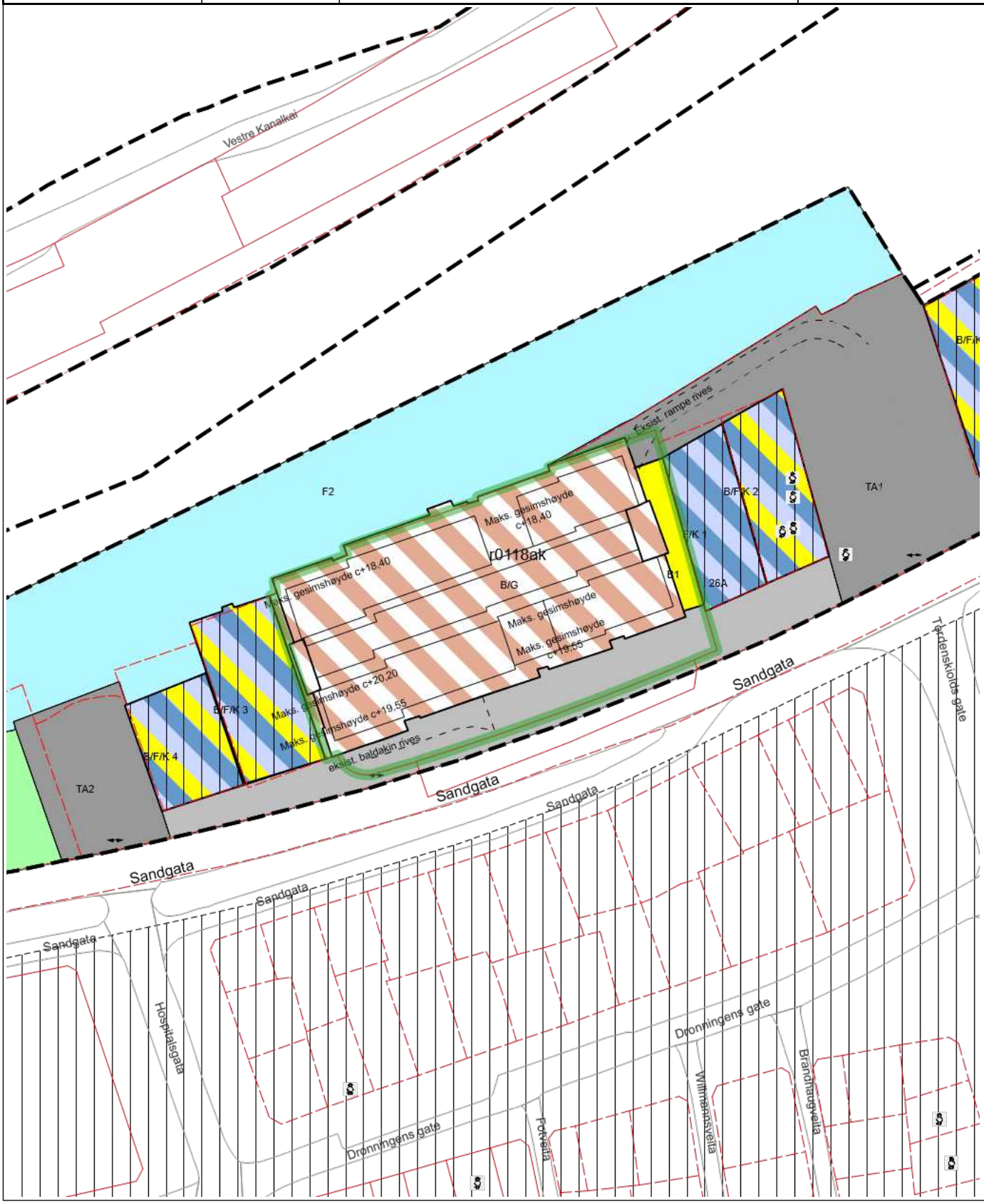
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt tre
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Åk
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Flytebrygge landgang
- Gjerde
- Kai- og bryggekant
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Takoverbygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Parkeringsområde
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom
- Eiendomsinfo
- Havflate

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 35
	Adresse:	Sandgata 28 7012 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Eiendomsgrense generert

Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert støttemur

Bevaring av bygninger

Bolig

Offentlig trafikkområde

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Jernbane

Park

Friområde i sjø og vassdrag

Bolig/Forretning/Kontor

Forretning/Kontor

Annet kombinert formål

Gangveg/gangareal/gågate

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Friområde

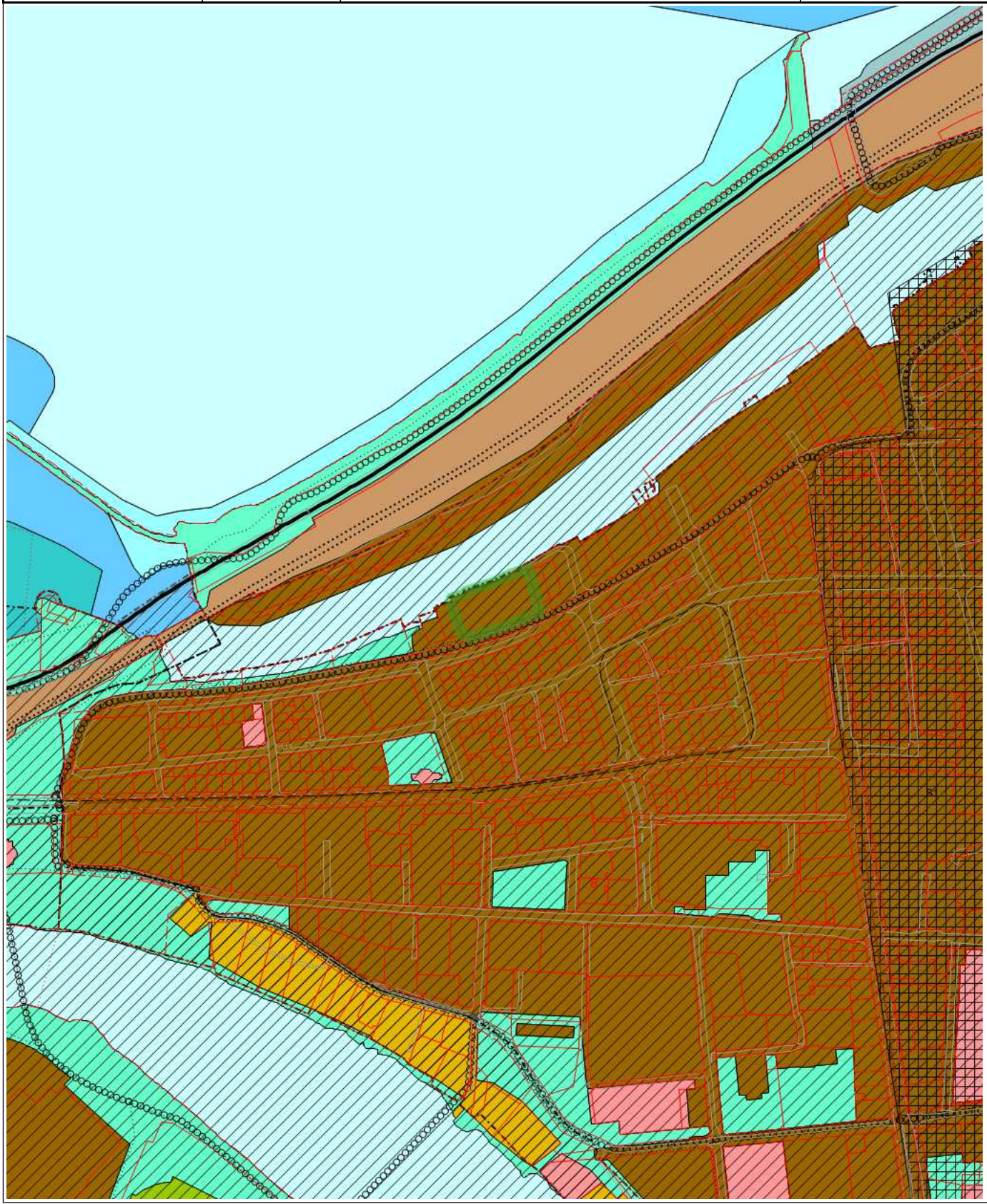
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

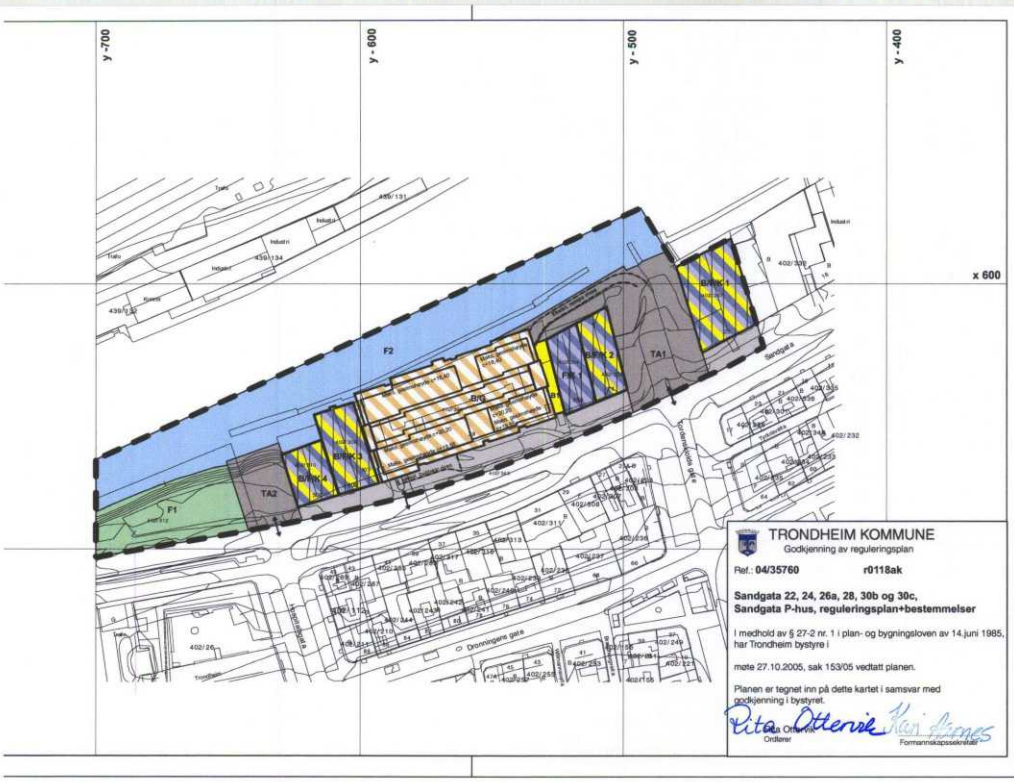
Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 35
Adresse:	Sandgata 28 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Sporveg
- Kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Båndlegging etter lov om kulturminner, Trondheim middelalderby (arkeologi)
- Byggesone 1
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Idrettsanlegg
- Bane
- Havn
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Ferdsel
- Farled
- Småbåthavn
- Friluftsområde i sjø



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: **04/35760** **r0118ak**

Sandgata 22, 24, 26a, 28, 30b og 30c,
Sandgata P-hus, reguleringsplan+bestemmelser

I medhold av § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985, har Trondheim bystyre i

møte 27.10.2005, sak 153/05 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenning i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

Kari Aarnes
Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL — SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)
- Område for bolig (110)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)
- Bevaring av bygninger (661)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)
- Fortau (320)
- Offentlig trafikkområde/ Almenning (300)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25,2.ledd)
- Bolig/ Forretning/ Kontor (912)
- Bolig/ garasjeanlegg (990)
- Forretning/ Kontor (920)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)
- Park (410)
- Friområde (460)

G 0 Z 9 J
r0118ak Psak Kart/

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning / Formålsgrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Anvisning av avkjørsel

0 5 10 15 20 25 30m
AVSTAND I M

Koordinatsystem Trondheim Lokal

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

SANDGATA 22, 24, 26A, 28, 30B og 30C
MED TILLIGGENDE OMRÅDER

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: E29, F28 og F29

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Formålsgrense B/O, fortau, div. rev.	06.01.05	ars	S.gt.30C-formål,S.gt.-28 gesimsh.,åpn.boliger flyttet	08.06.05	ars
Planens navn, gesimsh. uterom P-hus	24.01.05	ars			
Skravur P-hus	03.03.05	ars			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	08.06.04	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	01.03.05	
Offentlig ettersyn	10.03.-15.04.05	
Behandlet i Bygningsrådet /Planutvalget	16.08.05	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	13.10.05	
Godkjent i Bystyret	27.10.05	

Planen er utarbeidet av: **Svingen Arkitekter AS**
Planen er fremmet av: **Sandgata 28 Parkeringshuset KS**

TEGNET ARS
REGULERINGSPLAN NR. r0118ak
SAKSBEH. ARS
ARKIVNR.

DATO: 04.11.04
Kommunens saksnr: 04/35760

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1:3000**



TRONDHEIM KOMMUNE

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

ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r0118	stf 28.08.1981	MIDTBYPLANEN
r0118o	stf 22.06.1995	Sandgata 12 - 22

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R118ak

Arkivsak:04/35760

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan for Sandgata 22, 24, 26A, 28, 30B og 30C med tilliggende områder.

Planen er datert	: 04.11.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 08.06.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 22.07.2005
Dato for Bystyrets vedtak	: 27.10.2005
Dato for siste revisjon av bestemmelsene hht bystyrets vedtak	: 27.10.2005

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Svingen Arkitekter AS og datert 04.11.04, sist revidert 08.06.05.

§ 2 Formålet med reguleringsplanen

Området reguleres til:

- Byggeområder
- område for bolig

Offentlige trafikkområder
- almenning
- fortau

Offentlige friområder
- park
- område i sjø

Spesialområde
- bevaring av bygninger

Kombinerte formål
- område for bolig/forretning/kontor
- område for bolig/offentlig parkeringshus
- område for foretning/kontor

§3 Byggeområder

3.1 Fellesbestemmelser

3.1.1 Gangadkomst til bygningene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

3.1.2 Parkeringsdekningen skal følge de til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter/normer for Trondheim kommune.

Parkering skal legges til Sandgata P-hus, eller i bygninger som omfattes av planen der dette er mulig. Boligparkering i P-huset skal være på egne merkede plasser.

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan-og bygningslovens § 93 skal det foreligge parkeringsplan for det angjeldende området som redegjør for antall boliger, utbyggingsareal for andre utbyggingsformål, antall parkeringsplasser for biler og sykler, lokalisering av parkeringsplasser herunder nødvendige plasser for bevegelseshemmede med bredde 3,8 m.

3.2 Områder for boliger med tilhørende anlegg B1

I område B1 skal det etableres egen inngang fra Sandgata til boligdelen av B/G.

I 1. etg. mot Sandgata tillates baldakin innen område B1 i sammen utstrekning som eksisterende baldakin.

3.3 Område B/G - bolig/garasjeanlegg

3.3.1 Bebyggelsen skal benyttes til boliger og parkeringshus.

Boliger skal bygges på plan 4 – kote +13,42 mot Sandgata og kote + 12,15 mot kanalen.

Maks gesimshøyder er vist på reguleringskartet.

3.3.2 Påbygging av parkeringshuset skal i prinsipp plasseres som vist på plankartet. Boligetasjene skal være tilbaketrukket fra eksisterende fasadeliv mot Sandgata og kanalen.

3.3.3 Påbygging tillates med maksimum gesimshøyder som påført plankartet mot kanalen, Sandgata og felles uterom.
For leiligheter mot kanalen tillates balkonger. Evt. balkonger må ligge innenfor eksisterende fasadeliv på P-huset.
Leilighetene skal være gjennomgående.
Påbygg skal tilpasses eksisterende bygningsstruktur og dennes arkitektoniske uttrykk.
Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

3.3.4 Alle boenheter skal ha tilgang på uteoppholdsplasser i form av balkong, uteplass på Svalgang eller felles takterrasse.
Arealet mellom boligene skal opparbeides til felles uteoppholdsplass for alle beboerne.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse til tiltak gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest gis.
Uteareal skal tilpasses for prinsippene for universiell utforming.

3.3.5 Leiligheter mindre enn 40 m² skal utgjøre maksimum 70% av antall leiligheter.

3.3.6 Minimum 25% av leilighetene skal være større enn 70 m².

Minimum 30% av leilighetene skal være tilgjengelige for funksjon- og bevegelseshemmede Og planlegges for livsløpsstandard.

3.3.7 Leilighetene i parkeringshuset får egne merkede parkeringsplasser og boder i parkeringshuset.

§4.0 Offentlige trafikkområder

4.1 Fellesbestemmelser

4.1.1 Allmenningene TA1 og TA2 skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune. Allmenningene skal opparbeides til et byrom/plass med kvalitet i materialbruk og møblering.

4.1.2 Arealet regulert til fortau skal opparbeides bymessig med kvalitet i materialbruk og utforming.

§5.0 Offentlig friområde

5.1 Friområde F1 - park

Området skal opparbeides som bymessig park med parkbeplantning, benker, aktivitetsarealer og lekeapparater. Det skal utarbeides plan i målestokk 1:200 for opparbeidelse og møblering av friområdet.

5.2 Friområde i sjø F2

Kanalen skal brukes til allmenn ferdsel. Fortøyning av småbåter kan tillates. Permanente fortøyning skal byggemeldes.

§6.0 Spesialområder bevaring

6.1 Fellesbestemmelser

Bebyggelse avmerket som spesialområde er eksisterende bebyggelse som skal bevares.

Bestående aldersverdier i bebyggelsen, også i interiør, skal så langt det er teknisk mulig bevares på plass i bygningen. Ut mot kanalen skal trepeling under bryggene beholdes med tradisjonell utforming.

Ved endring, utbedring og fornyelse skal det tas nøye hensyn til vedkommende bygnings og bryggerekkens samlede karakter og bygningenes opprinnelige eksteriørkarakter skal søkes tilbakeført. Ved etablering av nye åpninger for vinduer og inngangspartier må disse tilpasses plassering opprinnelige/eksisterende vindusåpninger og portakser/porter.
Det tillates ikke takoppbygg eller utsparinger i takflaten som endrer bygningenes volum og karakter.

Dersom en bygning brenner eller av annen grunn i sin helhet må erstattes av nybygg, skal nybyggets plassering, utstrekning i høyde og bredde samt utvendig materialbruk mot kanalen, gate eller allmenning tilsvare den bygning som erstattes. Det settes høye krav til arkitektonisk utforming.

Alle søknads-eller meldepliktige arbeider (PBL §93) skal utformes i samråd med byantikvaren. Uttalelse fra byantikvaren skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

6.2 Spesialområde bevaring - bolig/forretning/kontor B/F/K 1, B/F/K 2, B/F/K 3, B/F/K 4

6.2.1 Områdene B/F/K 1, B/F/K 2, B/F/K 3 og B/F/K 4 kan nyttes til blandet formål: bolig, forretning og kontor. Boliger kan kun etableres i de deler av bygningene som er egnet for det m.h.t. dagslys og takhøyde. Det skal legges stor vekt på god planløsning og generell bokvalitet.

6.2.2 I område B/F/K/1 skal minimum 50% av bruksarealet i 1. etasje benyttes til forretnings- eller kontorvirksomhet. Boligformål tillates ikke i 1.etasje mot Sandgata.

6.2.3 I område B/F/K 2 skal minimum 50% av bruksarealet i 1. etasje benyttes til forretnings- eller kontorvirksomhet. Boligformål tillates ikke i 1.etasje mot Sandgata eller i sokkeletasje. I sokkeletasjen kan parkering, sykkelparkering, lager, boder og avfallsrom tillates.

6.2.4 I område B/F/K 3 skal minimum 50% av bruksarealet i 1.etasje benyttes til forretnings- eller kontorvirksomhet. Boligformål tillates ikke i 1.etasje mot Sandgata.

6.2.5 I område B/F/K 4 skal mimimum sokkeletasjen og 1.etasje benyttes til forretnings- eller eller kontorvirksomhet. Verksted tillates i sokkeletasjen.

6.3 Spesialområde bevaring - forretning/kontor F/K 1.

Bebyggelsen skal benyttes til forretning lager og kontor.

§7.0 Miljøbestemmelser

7.1 Støy

Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i.h.h.t. Miljøverndepartementets retningslinjer T8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende skriv.
Ved bygging av boliger før stegning av Sandgata skal fasadetiltak, skjerming av balkonger og takterrasser som sikrer tilfredstillende støydemping beskrevet i rapport utarbeidet av Interconsult, datert 29.09.2004, samt notat datert 25.10.2004, gjennomføres. Detaljerte støyberegninger samt beskrivelse av valg av løsninger skal følge søknad om tillatelse til byggetiltak. Tiltakene skal være ferdige før brukstillatelse gis.

For anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedr. bygge-og anleggsstøy overholdes.

7.2 Forurensning i grunnen

Ved evt. planlagte tiltak i kanalen må eksisterende grunnforhold sjekkes før søknad om tillatelse til tiltak kan godkjennes.
Ved påvisning av grunnforurensning må tiltaksbehov vurderes og planlegges ut fra forurensningens karakter og være behandlet i.h.t. gjeldende lover og forskrifter før igangsettingstillatelse for tiltak innen planområdet gis.

7.3 Rivingsarbeider

For avfallsbehandlingen skal Trondheim kommunes vedtekt om avfallshåndtering legges til grunn. Rivingssøknad skal inneholde plan for håndtering av rivingsavfall.

7.4 Fjernvarme

Bebyggelsen ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og boliger skal tilknyttes denne der det er teknisk gjennomførbart.

§8.0 Vilkår for gjennomføring

8.1 Nye boliger innen planområdet kan ikke tas i bruk før friområde F1 er opparbeidet etter godkjent plan, jfr. § 5.1.

8.2 Nye boliger innen områdene B/G, B/F/K1 og B/F/K2 tillates ikke tatt i bruk før Tordenskioldsgate allmenning TA1 er opparbeidet i henhold til godkjent plan jfr. § 4.1.

8.3 Nye boliger innen området B/F/K3 og B/F/K4 tillates ikke tatt i bruk før Hospitalsgate allmenning TA2 er opparbeidet i henhold til godkjent plan jfr. § 4.1.

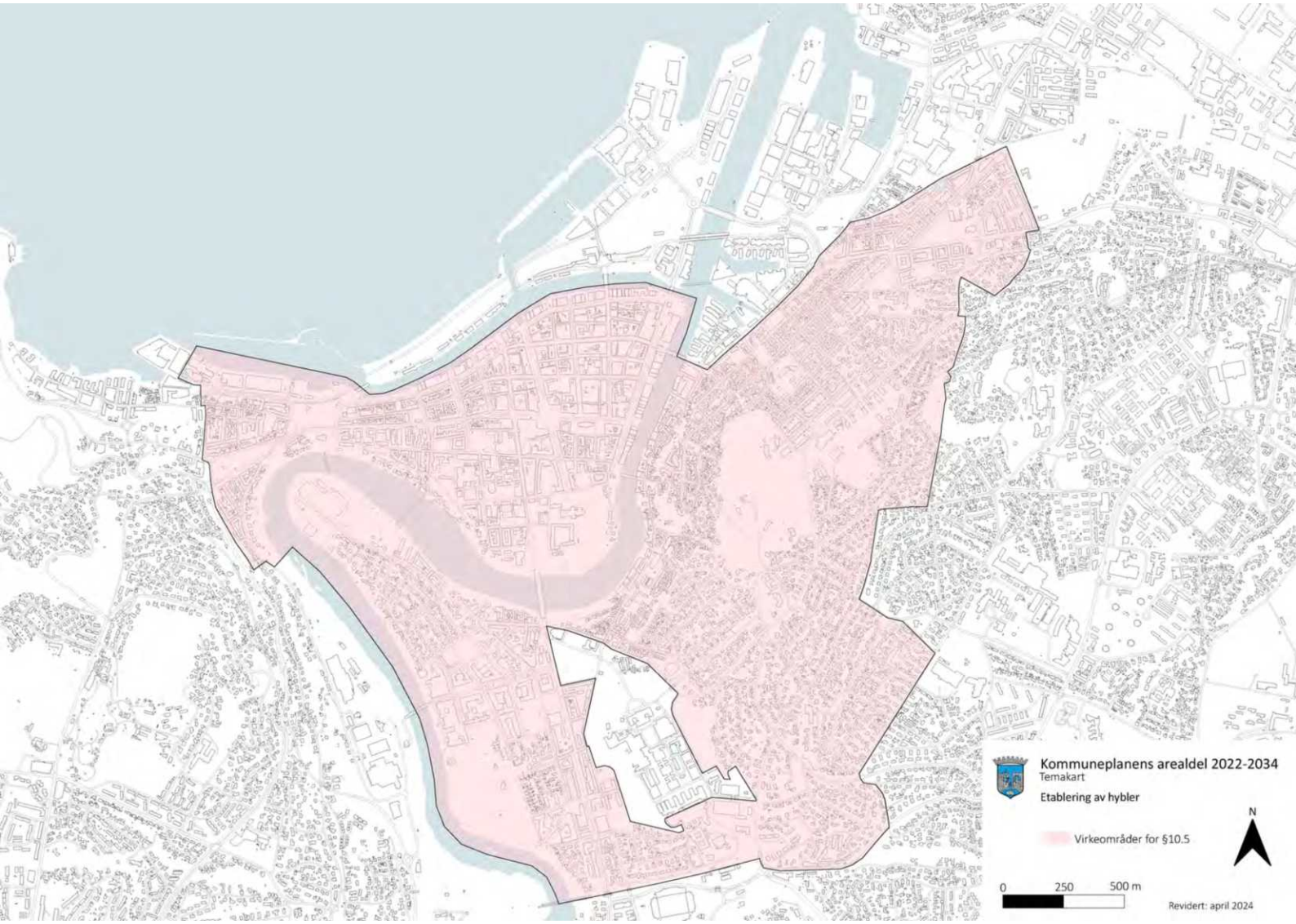
Bystyrets vedtak av 27.10.2005 er som følger:
VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for Sandgata P-hus m/flere som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Svingen Arkitekter AS senest datert 08.06.2005 med bestemmelser senest datert 22.07.2005.

Tillegg til pkt. 3.3.1: Maks gesimshøyder er vist på reguleringskartet.
Tillegg til pkt. 3.3.4: Uteareal skal tilpasses for prinsippene for universell utforming.
Nytt pkt. 3.3.7: Leilighetene i parkeringshuset får egne merkede parkeringsplasser og boder i parkeringshuset.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.

(Adm. merknad: Bestemmelser og/eller plankart er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket)


Kommuneplanens arealdel 2022-2034
Temakart
Etablering av hybler
Virkeområder for §10.5
N
0
250
500 m
Revidert: april 2024

PS 26/2024 Utvidelse av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse - sluttvedtak

Bystyrets behandling i møte den 07.03.2024:

Vedtak:
Bystyret vedtar at virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel utvides, og at bestemmelsen lyder:
Innenfor områdene Rosenborg, Møllenberg, Singsaker, Kalvskinnet, Øya, Elgeseter, Lademoen, Berg, Bakklandet, Ila og Midtbyen, nærmere avgrenset på vedlagt kart som viser virkeområdet, kreves tillatelse fra kommunen for å dele opp bolig til hybler. Ved avgjørelsen av om tillatelse skal gis, skal det tas hensyn til om det etter kommunens skjønn er en forsvarlig utnytting av boligmassen. Dersom bolig er oppdelt til hybler i strid med bestemmelsen her, kan kommunen påby at den settes i stand slik at den kan tjene sitt opprinnelige formål.

Kart over virkeområdet tas inn som vedlegg til kommuneplanens arealdel. Vedtaket fattes i medhold av plan- og bygningsloven § 11-15. jf. § 11-17

Behandling:
Magni Fjørtoft Svarstad (R) fremmet følgende tilleggsforslag "Moholt som en del av virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse":
Inkludere Moholt i listen over områder som skal inn under virkeområde for hyblifiseringsbestemmelse.

Silje Naper Salomonsen (SV) fremmet følgende tilleggsforslag "Høre utvidelse av virkeområdet til boligsone 1, 2 og 3":
Bystyret ber kommunedirektøren høre en utvidelse av virkeområdet til bestemmelse § 29.2 i kommuneplanens arealdel som omfatter boligsone 1, 2 og 3.

Elin Marie Andreassen (FrP) fremmet følgende alternatinve forslag "Opphev bestemmelsen":
Bystyret vedtar å oppheve hyblifiseringsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel.

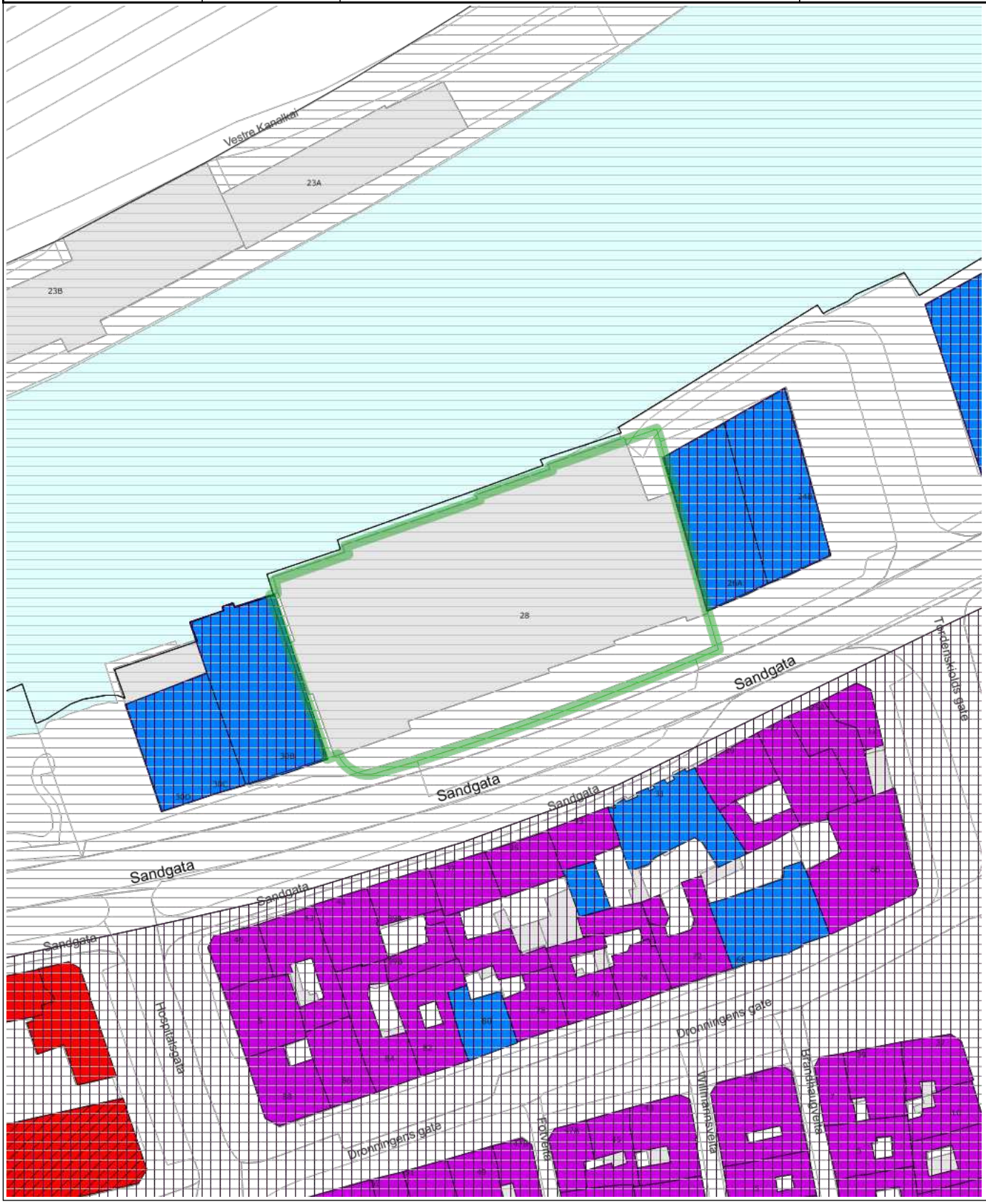
Votering:
Ved alternativ votering mellom innstillinga og Andressens tilleggsforslag ble innstillinga vedtatt med 63 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) mot 4 stemmer (4 FrP).
Naper Salomonsens tilleggsforslag fikk 9 stemmer (9 SV) mot 58 stemmer (20 H, 17 Ap, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, 3 R, KrF, SP, INP) og falt.
Fjørtoft Svarstads tilleggsforslag fikk 3 (3 R) stemmer mot 64 stemmer (20 H, 17 Ap, 9 SV, 4 MDG, 4 FrP, 4 V, 3 PP, KrF, SP, INP) og falt.

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 402	Bnr: 305	Fnr: 0	Snr: 35
Adresse:	Sandgata 28 7012 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- Bevaringsområde i Reguleringsplan analog
- Hensynssone i Kommuneplanens arealdel
- C: Antikvarisk verdi
- B: Høy antikvarisk verdi
- A: Svært høy antikvarisk verdi
- Fredet
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Bygning
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Havflate
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Om Kulturminnekartet



Eksempel på kartutsnitt.

Tegnforklaring



Kartplott som viser følgende, vedrørende kulturminner og kulturmiljøer:

- Bevaringsområder i reguleringsplan
- Hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)
- Antikvarisk verdifull bebyggelse - klasse A, B og C.
- Freda kulturminner, inkludert freda bygninger og sikringssoner

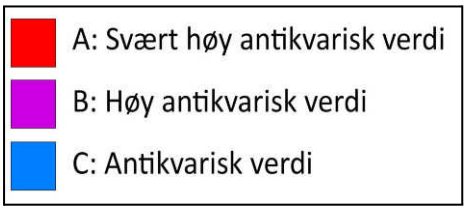
Mer om hva Kulturminnekartet viser

Informasjonen nedenfor, er hentet fra nettsiden trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

- Bestemmelser og retningslinjer om kulturminner og kulturmiljø er også tilgjengelig fra samme nettside.
- Byantikvaren er rådgiver for kulturminner i Trondheim.
  Byantikvaren kan kontaktes på e-post: byantikvaren@trondheim.kommune.no
- Kontakt Trøndelag fylkeskommune vedrørende freda kulturminner.

A, B og C - Antikvarisk bebyggelse

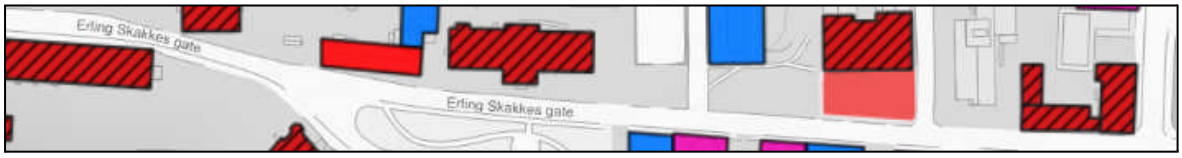
Byantikvaren har foretatt en vurdering av bebyggelsen i Trondheim.
Bygninger av antikvarisk verdi er plassert i følgende klasser:



Mer informasjon om A, B og C: bestemmelser og kriterier for klassifisering:
trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Freda bygning

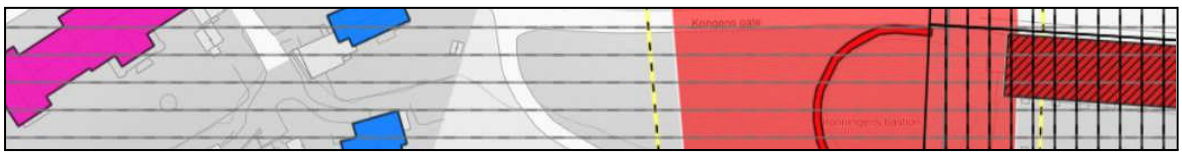
Bygninger og anlegg som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. Fredningen kan også omfatte interiør.



Freda bygninger er rød med svart skråskravur. For å synes bedre i kartet, vises de freda bygningene slik, selv om de også er en del av begrepet “Freda kulturminner”.

Freda kulturminner og sikringssoner

Kulturminner som er freda etter kulturminneloven har den sterkeste formen for lovbeskyttelse. De kan også ha en sikringssone rundt seg.



Freda kulturminner er lyse røde og sikringssoner er en gul og svart stiplet linje.

For informasjon om disse kulturminnene, som inkluderer områder og arkeologiske minner, gå til kulturminnesok.no. Visning i kartet av freda kulturminner og sikringssoner hentes direkte fra Riksantikvarens karttjeneste (wms).

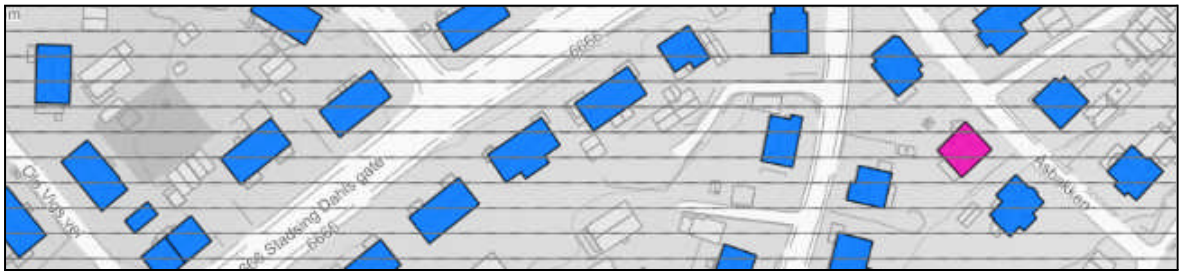
Bevaringsområde i reguleringsplan



Bevaringsregulerte områder har svart vertikal skravur.
Her gjelder detaljerte bestemmelser for blant annet bygningers eksteriør og utomhusmiljø.

Reguleringsplanen kan du finne i Kulturminnekartet: Trykk i kartet og “popup” med informasjon vises. Bla med pilene til popupen som heter "Bevaringsområde i reguleringsplan". Der er det lenke til aktuell reguleringsplan: bestemmelser og plankart. Hvis popupen mangler lenke, scroll oppover. Øverst er det alltid informasjon.

Hensynssone kulturmiljø i kommuneplanens arealdel (KPA)



Hensynssoner kulturmiljø i KPA har grå horisontal skravur.

I Kommuneplanens arealdel er det bestemmelser og retningslinjer om hensynssoner kulturmiljø. Alle hensynssoner er beskrevet med tekst og foto i et vedlegg til KPA. Det er tilgang til både beskrivelser og bestemmelser via samme nettside som nevnt tidligere: trondheim.kommune.no/byantikvaren/kartinfo

Bygninger kan i tillegg ha beskyttelse gjennom reguleringsplan eller fredning.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/303179/107
Uthentet 2023-05-05 11:48

Dagb.nr.
03179
...einskrevet

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 26c, Sandgata:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme er eieren av nr. 26c, Sandgata forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den av bygningsrådet 18/1-1950 tillatte vaske- og smørehall på nr. 26c, Sandgata når bygningsrådet måtte forlange det.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, 23. juni 1954.

Pelk

Kartverket
Uthentet 2023-05-05 11:46

Dagb. nr.
03180
Lensmannskontor

Følgende heftelse skal tinglyses
på nr. 26c, Sandgata:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme er eieren av nr. 26c, Sandgata forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre det av bygningsrådet 22/10-1947 tillatte treskur når bygningsrådet måtte forlange det.

TRONDHEIM BYGNINGSSJEFKONTOR, 23. juni 1954.

Bk

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/301905/107
Uthentet 2023-05-05 11:43

Dagb.nr.
01905/60
Tinglyst

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 26 c, Sandgaten:

I samsvar med bygningslovens § 8 og Trondheims vedtekt til samme, er eier av nr. 26 c, Sandgaten, forpliktet til uten erstatning å fjerne eller forandre den av bygningsrådet 1-7-59 tillatte provisoriske kiosk når bygningsrådet måtte forlange det.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, 29. febr. 1960.

H. Semmelmann,
bygningssjef.

Undertegnede er innforstått med ovenstående heftelse og går med på dens betingelser.

x) Som ~~grunns~~ ~~eg~~ huseier: og x) Som bygsler:

pp. A/S NORSKE ESSO

....

x) Stryk det som ikke passer.

Kartverket
Attestert kopi av dokn.: 1960/302040/107
Uthentet 2023-05-05 11:46

D.kons. 2040/60.

Følgende heftelse skal tinglyses på nr. 26c, Sandgaten:

Ifølge bygningsrådets vedtak av 1. juli 1959 frafaller eieren krav om ulempeserstatning for angjeldende tilbygg når gaten blir hevet.

TRONDHEIM BYGNINGSKONTROLL, den 4. november 1959.

H. Semmelmann
bygningssjef

Undertegnede er innforstått med ovenstående heftelse og går med på dens betingelser:

x) Som ~~grunn- og~~ huseier: ~~x) Som byksler:~~

AKSJESELSKAPET NORSKE ESSO

E. W. Sverre.

AKSJESELSKAPET NORSKE ESSO

F. A. Lind.

x) stryk det som ikke passer.

Som grunneier:

Trondheim kommune

Leif Hjörnevik.

O V E R E N S K O M S T

mellom

Komandittselskap Sandgt. Parkeringshus A/S

og

Trondheim Elektrisitetsverk (TEV)

vedrørende

Nettstasjon i bygning på eiendommen Sandgaten 28, 402/305.

1. Komandittselskap Sandgt. Parkeringshus A/S gir med dette TEV en stedsevarende rett til å drive en nettstasjon i ovennevnte bygning.
2. Eieren stiller rommet vederlagsfritt til TEV's disposisjon mens all innredning og jerndeler som rister, dører og sjalusier bekostes og vedlikeholdes av TEV.
3. Eieren gir TEV rett til nødvendig adkomst til rommet over hele døgnet, og rett til å legge og vedlikeholde kabler og annet utstyr som tilhører nettstasjonen.
4. Enhver skade som påføres eiendommen i forbindelse med bygging og drift av nettstasjonen, skal utbedres av TEV uten unødig opphold og uten utgift for eieren. Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre erstattes etter avtale eller skjønn.
5. TEV har rett til å føre kabler ut av rommet og levere strøm til andre abonnenter hvis dette kan skje uten fortrengsel for eierens fremtidige behov under normale forhold.
6. Dersom eieren ønsker å flytte anlegget, må han selv bære omkostningene ved dette. Faller TEV's behov for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt få tilbake rommet i ryddet tilstand.
7. Denne overenskomst tinglyses som heftelse på eiendommen, og den kan ikke sies opp av nåværende eller fremtidige eiere. Omkostningene i forbindelse med tinglysing dekkes av TEV.

DAGBOKFØRT
25 MAR 88 08104
BYSKRIVERIET I TRONDHEIM

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Trondheim, den 11/12 1984

KOMANDITTSELSKAP SANDGT. PARKERINGSHUS A/S

Trondheim, den 14/12 1984

TRONDHEIM ELEKTRISITETSVERK

TRONDHEIM KOMMUNE
samtykker som grunneier

Halvard Øye
Halvard Øye eiendomssjef
303B322

REGISTRERT
28. 11. 91
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 21556

E r k l æ r i n g

Undertegnede, Parkeringshuset Sandgt. 28 KS, fnr. 5942898, Trondheim, som har hjemmel på nedennevnte faste eiendom bekrefter herved at;

- 151 parkeringsplasser fordelt på;

  57 parkeringsplasser på eiendommene Prinsensgt. 39 gnr. 402 bnr. 44 og 60 og
  60 parkeringsplasser på eiendommen Kjøpmannsgt. 65-69 gnr. 401, bnr. 239, begge Trondheim og
  34 parkeringsplasser fordelt på eiendommen Krambugt. 3 gnr. 401, bnr. 326, Trondheim

er båndlagt vedrørende frikjøp av biloppstillingsplasser ovenfor Trondheim Kommune gjennom tinglyst heftelse på Sandgt. 28 gnr. 402, bnr. 305, Trondheim.

Gjennom denne heftelse er det for disse 151 parkeringsplasser ervervet en tidsubegrenset bruksrett til 151 parkeringsplasser i parkeringshus på feste under den faste eiendommen

Sandgata 28, gnr. 402, bnr. 305, Trondheim

til den til enhver tid gjeldende markedspris.

Brukerne har selv ansvaret for vedlikehold av plassene og skal tilpasse sin bruk til den øvrige aktivitet i huset, brukerne kan ikke foreta endringer på eller rundt de enkelte plasser som disponeres og brukerne har forøvrig ingen rettigheter i huset.

Videre er 379 parkeringsplasser båndlagt vedrørende frikjøp av biloppstillingsplasser ovenfor Trondheim Kommune gjennom tinglyst heftelse i parkeringshus på feste under den faste eiendommen

Sandgata 28, gnr. 402, bnr. 305, Trondheim

i.h.t. festekontrakt datert 22. januar 1985.

Disse heftelser kan ikke heves uten etter vedtak i Trondheim Bygningsråd.

./2..

Doknr 21556 Tinglyst 28 11 1991 Emb 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/21556/107
Uthentet 2023-05-05 11:44

På vegne av Parkeringshuset Sandgt. 28 KS samtykker vi herved at ovenstående erklæring tinglyses på dens grunnboksblad.

Trondheim, 20/11.1991
Parkeringshuset Sandgt. 28 KS
p.p. WARCO AS

Peter Groth Hans Petter Wist

Idet det vises til festekontrakt datert 22. januar 1985, punkt 2, samtykker vi herved i at ovenstående erklæring påheftes ovennevnte faste eiendoms grunnboksblad.

Trondheim, 28/11 1991
For Trondheim kommune
TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET

TRONDHEIM KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKSKONTORET

Rett kopi
Advokat
Terje A. Falkvoll
advokat

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.

RETURNERES TIL:
BRAUTEN EIENDOM AS
ØSTRE ROSTEN 90
7075 TILLER

Begjæring[1] om:
- ☐ Oppdeling i eierseksjoner
- ☒ Reseksjonering

TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
7004 TRONDHEIM
Org.nr. NO 939 091 554

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1601	Trondheim	402	305		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
959 428 980	SANDGT 28 PARKERINGSHUSET KS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	N	1030		13	B	38	B	25	B	38	B	37	B	71	B	49			
2	B	38	B	14	B	38	B	26	B	38	B	38	B	71	B	50			
3	B	38	B	15	B	38	B	27	B	38	B	39	B	71	B	51			
4	B	38	B	16	B	38	B	28	B	38	B	40	B	71	B	52			
5	B	38	B	17	B	107	B	29	B	38	B	41	B	107	B	53			
6	B	38	B	18	B	71	B	30	B	38	B	42				54			
7	B	38	B	19	B	71	B	31	B	38	B	43				55			
8	B	38	B	20	B	71	B	32	B	38	B	44				56			
9	B	38	B	21	B	71	B	33	B	38	B	45				57			
10	B	38	B	22	B	107	B	34	B	38	B	46				58			
11	B	38	B	23	B	38	B	35	B	38	B	47				59			
12	B	38	B	24	B	38	B	36	B	107	B	48				60			

Sum tellere: 3090 =nevner: 3090

4. Supplerende tekst [7]

(Feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RESEKSJONERINGEN GJELDER KUN FOR SNR 2 OG BERØRER IKKE IKKE SNR 1

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER
26/2 -08	

Doknr: 346002 Tinglyst: 29.04.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SIDE 1 AV 3
BEGJÆRING
OPPDELING
REKSJONER
RESEKSJONERING

G3135-1

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Trondheim 26/2-08	v/ TERJE ERIKSEN SANDGT 28 P-huset KS	

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

[X] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
402	305		2	TRONDHEIM	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
16.04.2008	TRONDHEIM KOMMUNE Kart- og oppmålingskontoret 7004 TRONDHEIM Ellen Breen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge vedmålebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

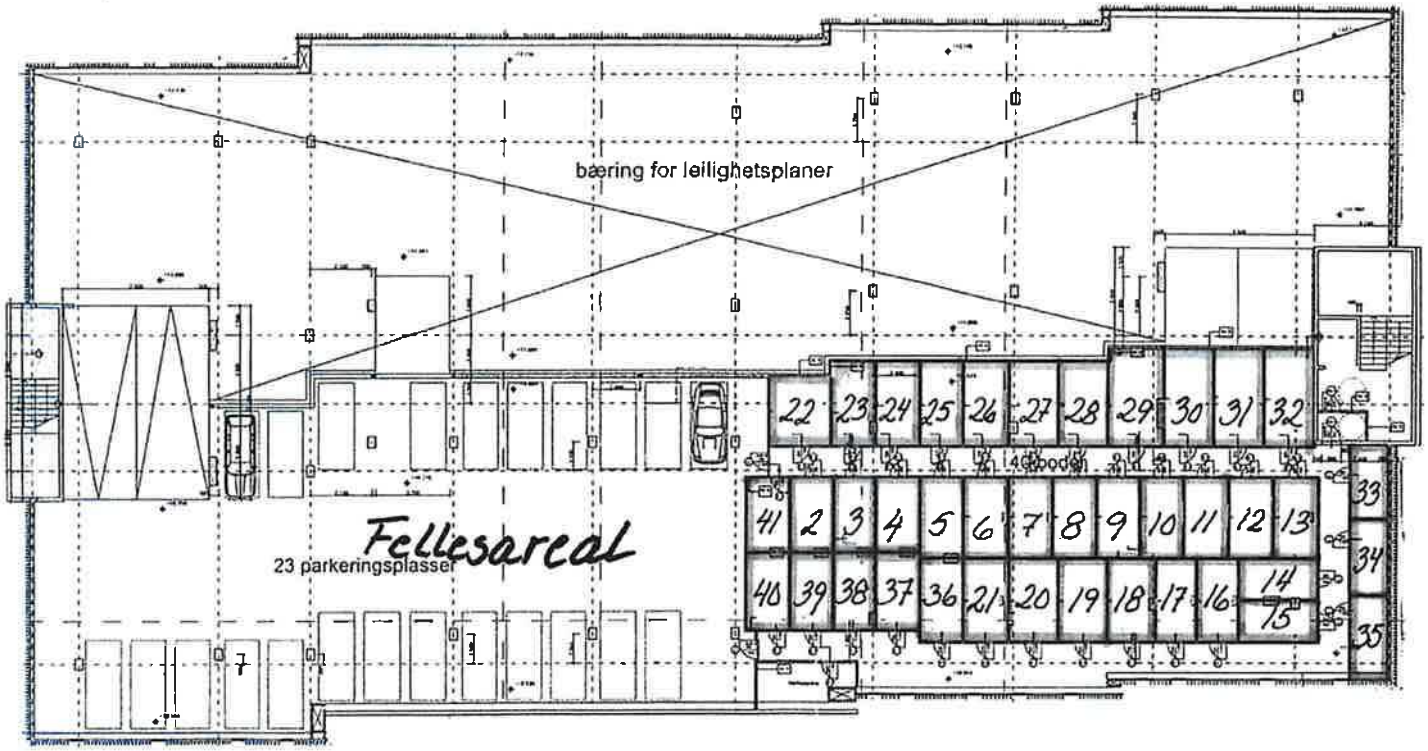
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING
26/2-08		

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/346002/200
Uthentet 2023-05-05 11:44

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 305
Seksjon nr.:
Felles

Tilleggsareal til seksjon:



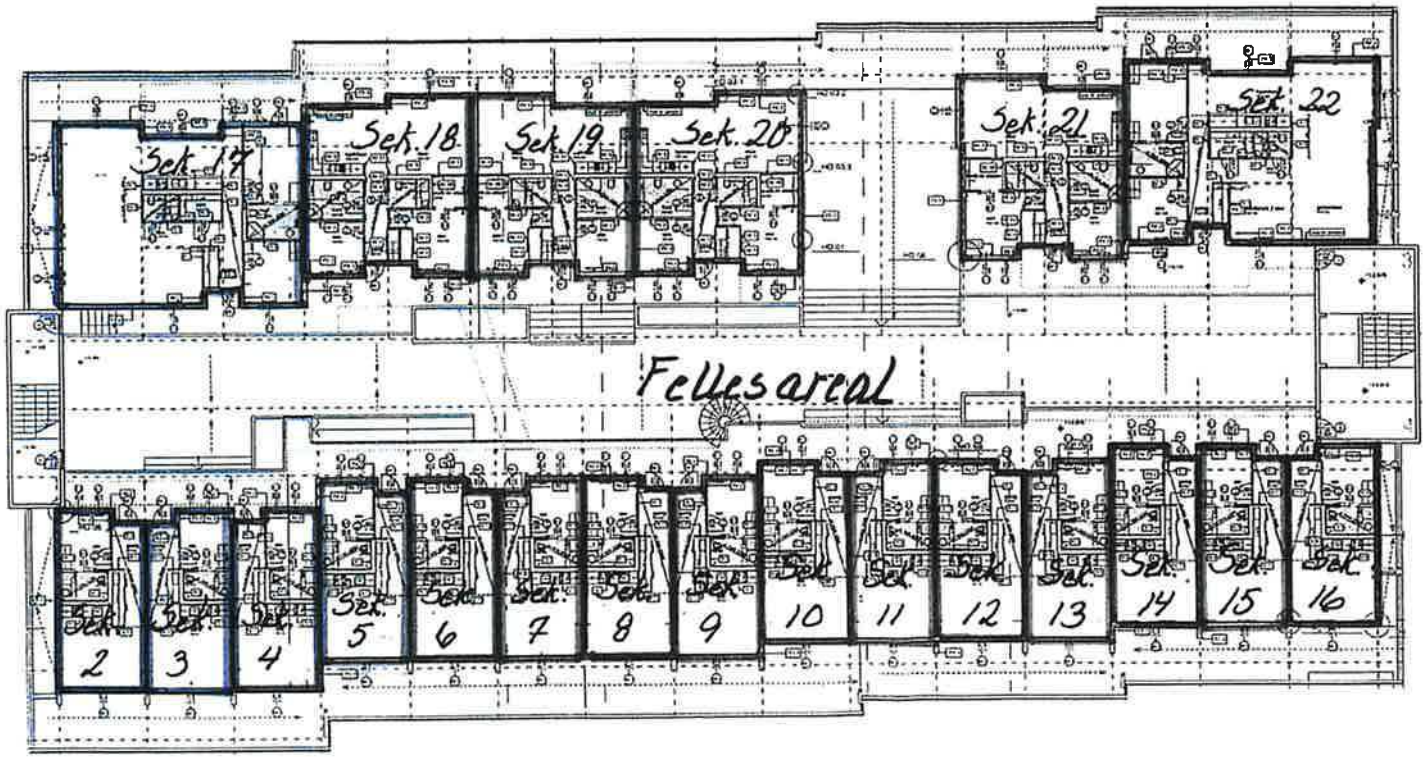
Plan 3. etg.

side 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/346002/200
Uthentet 2023-05-05 11:44

Rett utskrift/kopi bekr...
TRONDHEIM KO...
Kart- og oppmålingsv...

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 305
Seksjon nr.: 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
Felles 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22



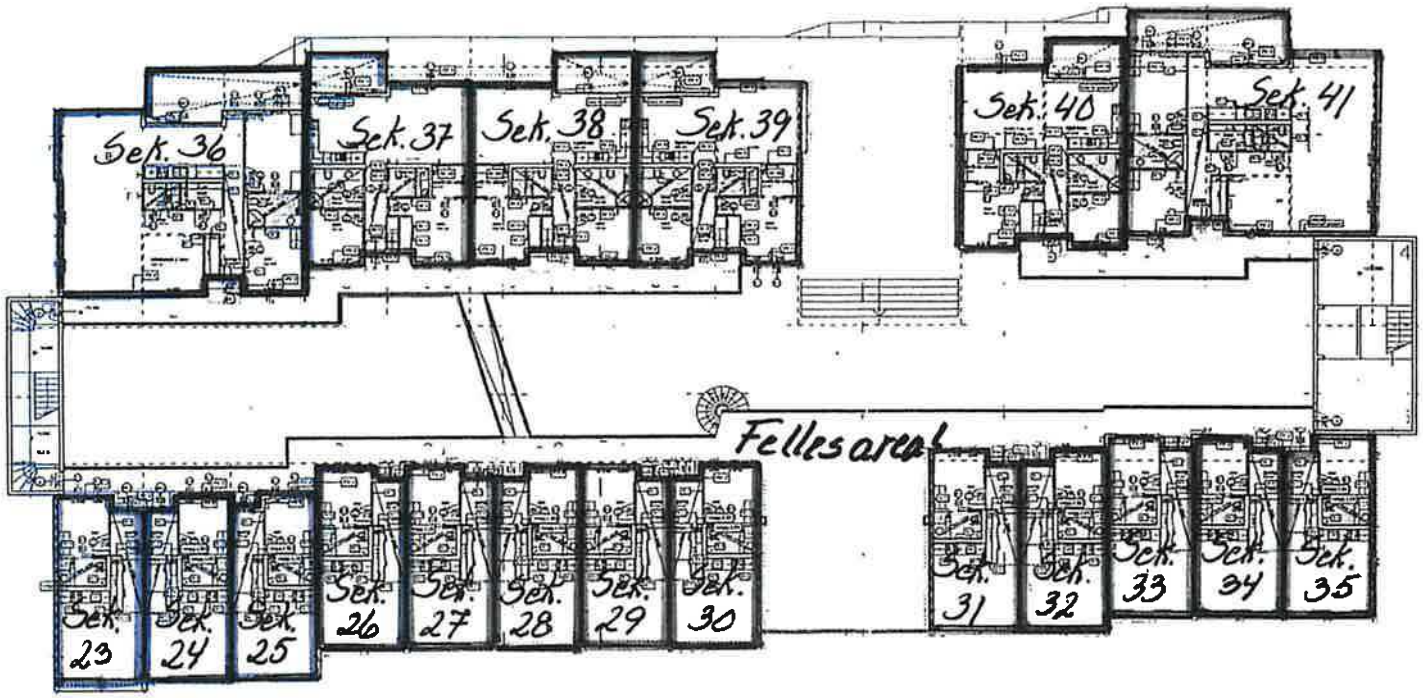
Plan 4. etg.

side 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/346002/200
Uthentet 2023-05-05 11:44

~~Eierseksjonering~~/reseksjonering
Gnr. 402 Bnr. 305
Seksjon nr.: 23-24-25-26-27-28-29-30
Felles 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41

Kart- og oppmålingsavdelingen



Plan 5. etg.

side 3

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandgata 28, 7012 Trondheim
Gnr. 402, Bnr. 305, Snr. 35, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260129

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Peder Benum

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 72 596

E-post: peder.benum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

5. Husk at også 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.
