PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

SANDBAKKVEGEN 4 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sandbakkvegen 4A
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i boligblokk
Byggeår:	2018
BRA:	68 m^2
BRA-i:	63 m^2
Rapportdato:	9.6.2026 (Gyldig til 9.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	0	0	1

Trond Sandlsett
Takst-Forum Trønderlag AS
Trond@tft.no
40455776
Sandbakkvegen 4A
7072 Heimdal

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43684

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Fukt	Tgiu er satt da det ikke er tatt hulltaking fra tilstøtende rom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.6.2026

Rapportdato
9.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Deborah Katherine Hill**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond Sandlsett**
Firma: **Takst-Forum Trønderlag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring.**

Telefon: **40455776**
Epost: **Trond@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL**

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandbakkvegen 4A, 7072 Heimdal**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	313	Bruksnr:	172	Festenr:	
Seksjonsnr:	29	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2018**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 1. etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**63**	**63** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod.	**0**	**0**	**10**
Kjeller (bod)	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**68**	**63**	**5**	**0**	**10**

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Det ble ikke observert synlig vesentlige svekkelser annet enn det som kan forventes og omfattes av normalt vedlikehold.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal aldringsmessig slitasje uten behov for tiltak.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ingen lekkasjer eller vesentlige avvik ble registrert på befaringsdagen.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke registrert åpenbare avvik og dokumentasjon fra byggeår er fremlagt.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Bygningen er tilkoblet fjernvarmeanlegg med radiatorer til oppvarming. Det foreligger ikke opplysninger om avvik eller feil ved anlegget, og det ble heller ikke registrert symptomer på avvik eller lekkasjer på befaringen.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent. Årlig filterskifte.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leilighetens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.
For egen vurdering av ventilasjon på våtrom og over stekesonen på kjøkkenet se respektive punkter i rapporten.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har flislagt gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det er ikke registret avvik av vesentlig betydning. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er målt innenfor dagen krav.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Slukrist var gjenskrudd på befaringsdagen.
Ingen tegn til skader med behov for tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Utstyrt med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ingen symptom på skader utover normal slitasje ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Ventilasjon fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**

Pga bygningsmessige hindringern er det ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. (Sjakt mot bod)

Det er foretatt fuktsøk i overflater på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt fdv dokumentasjon.

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Yttervegg og fasade
- Skorstein over tak
- Takkonstruksjon og loft
- Taktekking
- Oljetank
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Trondheim	Oppdragsnr.	114260179
Addresse	Sandbakkvegen 4 A		
Postnr.	7072	Sted	HEIMDAL
Selgers navn	Deborah Katherine Hill		

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?

11/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

90258416

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

En flis på badet ble oppdaget skadet da jeg flyttet inn. Den ble byttet ut som en del av 5-årsgarantien på ny bolig, som en reklamasjonssak. Det var ingen skade på membranen bak flisen.

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 ved kopi:

Sameiet bruker "bobank" for å dokumentere alle sakene

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

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

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

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 18.06.2026

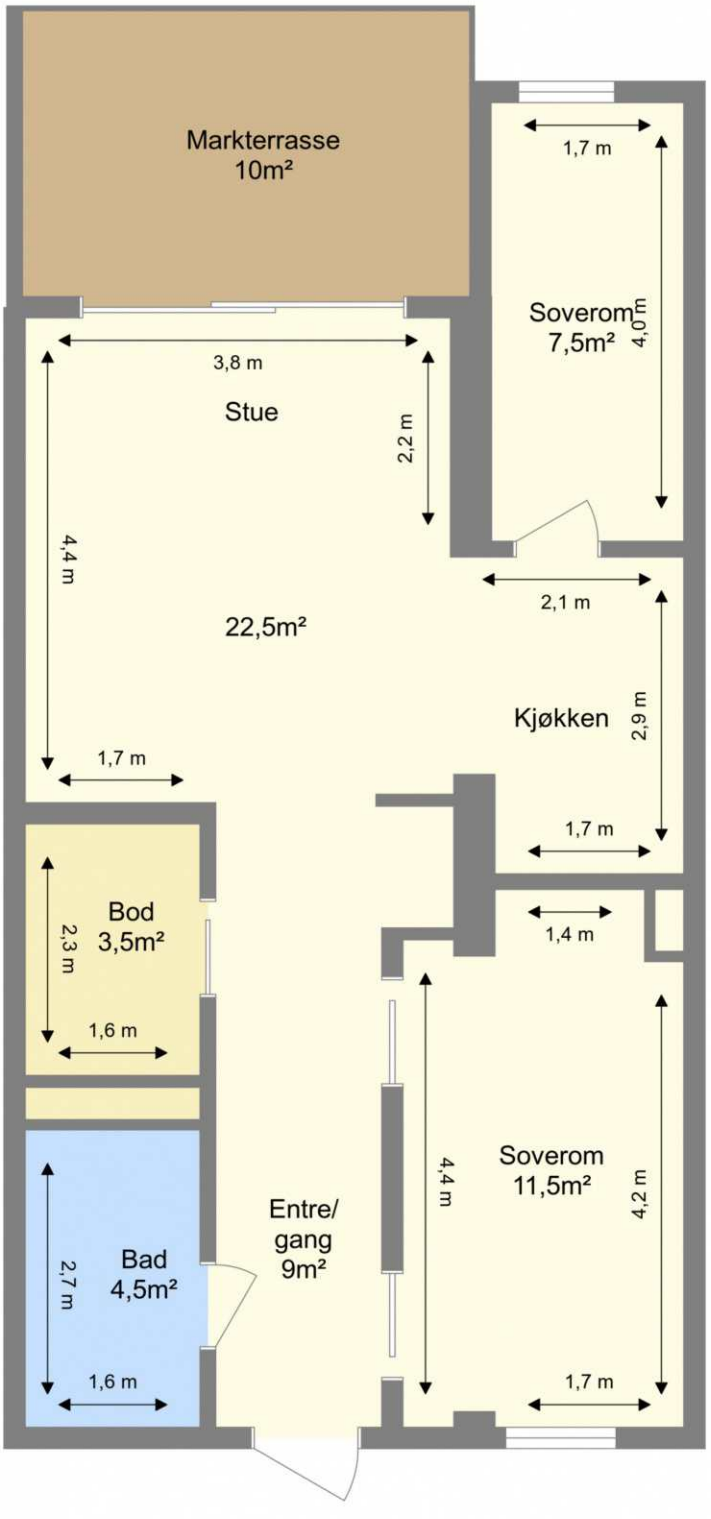
Signert av *Deborah Katherine Hill*

Initialer selger:
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sandbakkvegen 4 A, snr 29

1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR RAM 2945/16

Rett Hjem Arkitekter AS
Skonnertvegen 8-10

N-7053 RANHEIM

RAMMETILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	16/29069 oppgis ved alle henvendelser		23.09.2016

Sandbakkvegen 2 og 4, rammetillatelse for rivning av eksisterende bebyggelse og oppføring av 5 lavblokker med tilhørende anlegg

Gnr./Bnr.:	**313/172, 193**
Ansvarlig søker:	**Rett Hjem Arkitekter AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Sandbakken Utbyggingsselskap AS**

Søknaden gjelder rivning av eksisterende bebyggelse og oppføring av 5 lavblokker med tilhørende anlegg.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Auganes
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sandbakken Utbyggingsselskap AS, c/o Rett Hjem Bolig AS, Skonnertvegen 8 - 10, 7053 RANHEIM

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 11.07.2016. Søknaden er supplert 21.09.2016.

Tegninger og dokumentasjon er mottatt 11.07.2016. Følgene tegninger ligger til grunn for behandlingen av søknaden:
Situasjonsplan, datert 08.07.16.
Utomhusplan, datert 08.07.16.
Plan kjeller, datert 08.07.16.
Plan 1. etg, datert 08.07.16.
Plan 2. etg, datert 08.07.16.
Plan 3. etg, datert 08.07.16.
Snitt A-A, Snitt B-B, datert 08.07.16.
Fasader Hus A, datert 08.07.16.
Fasader Hus B, datert 08.07.16.
Fasader Hus C, datert 08.07.16.
Fasader Hus D, datert 08.07.16.
Fasader Hus E, datert 08.07.16.
Fasader nord og sør Hus ABC, datert 08.07.16.
Fasader nord og sør Hus DE, datert 08.07.16.
Fasader vest Hus AD og øst hus CE, datert 08.07.16.
Skyggediagram, datert 08.07.16.
BRA og BYA, datert 08.07.2016.
Minste Uteoppholdsareal, datert 23.06.16

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20140025, *Sandbakkvegen 2 og 4*, med ikrafttredelsesdato 28.04.2016. Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.

Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Nødvendige privatrettslige rettigheter må partene ordne med seg selv i mellom. Dersom man ikke har de nødvendige privatrettslige avtaler som byggetiltaket krever, kan man heller ikke gjennomføre byggetiltaket.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Krav til rammetillatelse i reguleringsplan

Vi viser til søkers redegjørelse datert 08.07.2016, vedrørende følgende bestemmelser i reguleringsplan:

§ 3.2 Parkering

Det er blitt satt av 1,2 parkeringsplasser for bil pr. 70m2 BRA boligareal. BRA Boligareal er 3495,5m2. Dette utløser krav til 60 parkeringsplasser. Det er blitt prosjektert 67 p-plasser. Av disse er 10 dedikerte gjesteparkeringsplasser. Disse er også plassert i parkeringskjeller, men er utenfor garasjeport i et område reservert for gjesteparkering.

§ 3.3 Plassering og grad av utnytting.

Alle byggene er innenfor maks. tillatt utnyttelsesgrad.

§ 3.4 Høyde og etasjetall

Alle fem bygg er i tre etasjer. De to østligste bygg —Hus C og Hus E —er trappet ned til to etasjer mot øst. Vedlagt sol- og skyggediagram viser at bebyggelsen ikke kaster skygge på naboeiendommer klokka 18.00 23. juni.
Maks. tillatte gesimshøyder for hhv. to og tre etasjer er 8m og 11m. De prosjekterte gesimshøydene er ca. 6,1m og 9,2m. På Hus C er de ca. 6,3m og 9,5m. Disse innenfor tillatte maksimumshøyder.

§ 3.5 Utforming

Bygningskroppene på alle bygg er innenfor angitte byggegrenser og arealformålsgrenser. Balkonger og deler av adkomstbalkonger overskrider stedvis disse med inntil 1 m. Dette iht. reguleringsbestemmelser og Kommunal og moderniseringsdepartementets veiledning 'Grad av utnytting § 6-3.Svalganger er utformet slik at man må kun passere 3 boliger på vei til egen bolig. Videre er de utformet som enkle geometriske arealer. De vertikale spilene på disse arealene mot nord minimerer inntrykk av svalgang, samtidig som de skjermer mot innsyn og sørger fortilfredsstillende solinnslipp. Disse plassene er også tiltenkt å innta morgenkaffe og/eller sosialisere seg med naboene.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg

Antall og plassering nedgravde containere er iht. reguleringsplan.

§ 7.1 Støy

Alle boenheter med fasader i gul støysone har ett soverom på stille side. Unntaket er leilighetstype T03b. Disse sikres tilfredsstillende lydnivå (< Ld„ 55 dB) vha. støyskjerming på svalgang.

Uterom som ligger i gul støysone er ikke medregnet i uteromsregnskapet.

§ 7.2 Leilighetsstørrelser

Av 51 boenheter er 12 stk. to-roms. Dette utgjør 23,53%. De resterende er tre-roms.

§7.3 Minimumstetthet

Det er planlagt 51 boenheter innenfor planområdet. Dette iht. til reguleringsbestemmelse.

Byggeprosjektet
Byggesakskontoret ber om at det før det kan bli gitt igangsettingstillatelse gjøres nærmere rede for plassering av terrasser i 1. etg for Hus E med hensyn på skjerming mot veg og innsyn. I mottatte tegninger er det vist at disse ligger nærmere enn 4 meter og omtrent 2 meter lavere enn Oline Hårstads veg.

Byggesakskontoret ber om at krav i reguleringsplanens § 7.1. må være dokumentert oppfylt i støyrapport før igangsettingstillatelse kan bli gitt.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden om rammetillatelse.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Krav til dokumentasjon
Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

I forhold til IG
§ 8.1 Utomhusplan
Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan.

§ 8.3 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting…

§ 8.4 *Forurenset grunn*
Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndighetene. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndighetene.

§ 8.5 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering.
Med søknad om igangsetting skal følge godkjente planer for vann og avløp ag avfallshåndtering. Vann- og avløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.6 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering.

§ 8.7 Stabilitet
Det skal gjennomføres en utredning av skredfaren i tråd med NVEs veileder 7/2014 om sikkerhet mot kvikkleiereskred før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av utredningen skal det fremgå om det er behov for stabilitetsmessige tiltak i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for stabilitetsmessig tiltak.

§ 8.9 Fotodokumentasjon
Før eksisterende bygninger kan rives skal de fotodokumenteres.

I forhold til brukstillatelse/ferdigattest

§ 8.2 Ferdigstillelse av uterom

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uterom som vist i utomhusplan være opparbeidet. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 8.8 Fortau

Fortau langs Sandbakkvegen og Johan Tillers ved skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom det skulle være forhold i byggesaken som tilsier at ikke alle rekkefølgebestemmelser skal være tilfredsstilt til 1. søknad om igangsetting/brukstillatelse ber vi om at dette avklares med Byggesakskontoret i god tid før innsending av søknad. Byggesakskontoret vil avklare en ev. forespørsel med berørte enheter i kommunen.

Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett

Etter 1. januar 2016 skal ikke kommunen lenger tildele ansvarsretter i byggesaker, med noen unntak. Foretakene må selv erklære ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Erklæringen kan sendes til ansvarlig søker, som sender informasjonen videre til Byggesakskontoret. Eventuelt kan erklæringen sendes rett til Byggesakskontoret med kopi til ansvarlig søker.

I denne byggesaken har vi derfor ikke tildelt ansvarsretter, og vi forutsetter at de involverte foretakene erklærer ansvarsrett før de setter i gang med arbeidet. Før et foretak kan ta på seg ansvar som prosjekterende eller utførende, må foretaket forsikre seg om at det har den formelle kompetansen på plass. Hvilke krav som stilles finnes i SAK § 11-3. Øvrig informasjon om krav til foretakene finnes i SAK kapittel 10, 11 og 12. Dersom et foretak ikke oppfyller kravene til kompetanse, er det fortsatt anledning til å søke om lokal godkjenning for ansvarsrett innenfor tiltaksklasse 1. Mer informasjon om dette står i SAK § 11-4.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Fjernvarme

Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel

§ 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for det både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 540/17

Rett Hjem Arkitekter AS
Skonnertvegen 8-10

N-7053 RANHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	16/29069 oppgis ved alle henvendelser	Raymon Rohonyi	17.02.2017

Sandbakkvegen 2 og 4, igangsettingstillatelse 1

Byggested: **Sandbakkvegen 2 og 4** Gnr./Bnr.: **313/172**
Ansvarlig søker: **Rett Hjem Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Sandbakken Utbyggingsselskap AS**

Søknaden gjelder igangsetting av rivning og miljøsanering.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Auganes
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sandbakken Utbyggingsselskap AS, c/o Rett Hjem Bolig AS, Skonnertvegen 8 – 10 7053 Ranheim

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 27.01.2017. Det er mottatt fotodokumentasjon 26.01.2017.

Følgende dokumentasjon mottatt ligger til grunn for behandlingen av søknaden:
Beskrivelse av gjennomføring av anleggsperiode med hensyn på støy , støv og trafikk, datert 25.01.2017.
Fotodokumentasjon, mottatt 26.01.2017.

Søknaden gjelder igangsetting av rivning og miljøsanering.

Tidligere godkjenninger

23.09.2016 delegasjonssak **FBR RAM 2945/16** rammetillatelse

Byggeprosjektet

Byggesakskontoret bemerker at det kun er søkt om igangsetting for rivning og miljøsanering. Byggesakskontoret anser at det ikke er rimelig å kreve alle krav til igangsetting innfridd til denne delen av tiltaket.

Byggesakskontoret ber om at det før det kan bli gitt neste igangsettingstillatelse gjøres nærmere rede for plassering av terrasser i 1. etg for Hus E med hensyn på skjerming mot veg og innsyn. I mottatte tegninger er det vist at disse ligger nærmere enn 4 meter og omtrent 2 meter lavere enn Oline Hårstads veg.

Byggesakskontoret ber om at krav i reguleringsplanens § 7.1. må være dokumentert oppfylt i støyrapport før neste igangsettingstillatelse kan bli gitt.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

I forhold til IG

§ 8.1 Utomhusplan
Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan.

§ 8.4 *Forurenset grunn*
Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndighetene. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndighetene.

§ 8.5 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering.
Med søknad om igangsetting skal følge godkjente planer for vann og avløp ag avfallshåndtering. Vann- og avløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.6 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering.

§ 8.7 Stabilitet
Det skal gjennomføres en utredning av skredfaren i tråd med NVEs veileder 7/2014 om sikkerhet mot kvikkleiereskred før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av utredningen skal det fremgå om det er behov for stabilitetsmessige tiltak i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for stabilitetsmessig tiltak.

Forhold til brukstillatelse/ferdigattest
§ 8.2 Ferdigstillelse av uterom
Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uterom som vist i utomhusplan være opparbeidet. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 8.8 Fortau
Fortau langs Sandbakkvegen og Johan Tillers ved skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom det skulle være forhold i byggesaken som tilsier at ikke alle rekkefølgebestemmelser skal være tilfredsstilt til neste søknad om igangsetting/brukstillatelse ber vi om at dette avklares med Byggesakskontoret i god tid før innsending av søknad. Byggesakskontoret vil avklare en ev. forespørsel med berørte enheter i kommunen.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.
I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker

og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 540/17

Rett Hjem Arkitekter AS
Skonnertvegen 8-10

N-7053 RANHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	16/29069 oppgis ved alle henvendelser	Raymon Rohonyi	17.02.2017

Sandbakkvegen 2 og 4, igangsettingstillatelse 1

Byggested: **Sandbakkvegen 2 og 4** Gnr./Bnr.: **313/172**
Ansvarlig søker: **Rett Hjem Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Sandbakken Utbyggingsselskap AS**

Søknaden gjelder igangsetting av rivning og miljøsanering.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Knut Auganes
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sandbakken Utbyggingsselskap AS, c/o Rett Hjem Bolig AS, Skonnertvegen 8 – 10 7053 Ranheim

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden 27.01.2017. Det er mottatt fotodokumentasjon 26.01.2017.

Følgende dokumentasjon mottatt ligger til grunn for behandlingen av søknaden:
Beskrivelse av gjennomføring av anleggsperiode med hensyn på støy , støv og trafikk, datert 25.01.2017.
Fotodokumentasjon, mottatt 26.01.2017.

Søknaden gjelder igangsetting av rivning og miljøsanering.

Tidligere godkjenninger

23.09.2016 delegasjonssak **FBR RAM 2945/16** rammetillatelse

Byggeprosjektet

Byggesakskontoret bemerker at det kun er søkt om igangsetting for rivning og miljøsanering. Byggesakskontoret anser at det ikke er rimelig å kreve alle krav til igangsetting innfridd til denne delen av tiltaket.

Byggesakskontoret ber om at det før det kan bli gitt neste igangsettingstillatelse gjøres nærmere rede for plassering av terrasser i 1. etg for Hus E med hensyn på skjerming mot veg og innsyn. I mottatte tegninger er det vist at disse ligger nærmere enn 4 meter og omtrent 2 meter lavere enn Oline Hårstads veg.

Byggesakskontoret ber om at krav i reguleringsplanens § 7.1. må være dokumentert oppfylt i støyrapport før neste igangsettingstillatelse kan bli gitt.

Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

<u>I forhold til IG</u>
§ 8.1 Utomhusplan
Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan.

§ 8.4 *Forurenset grunn*
Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndighetene. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndighetene.

§ 8.5 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering.
Med søknad om igangsetting skal følge godkjente planer for vann og avløp ag avfallshåndtering. Vann- og avløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.6 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering.

§ 8.7 Stabilitet
Det skal gjennomføres en utredning av skredfaren i tråd med NVEs veileder 7/2014 om sikkerhet mot kvikkleiereskred før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av utredningen skal det fremgå om det er behov for stabilitetsmessige tiltak i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for stabilitetsmessig tiltak.

Forhold til brukstillatelse/ferdigattest
§ 8.2 Ferdigstillelse av uterom
Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uterom som vist i utomhusplan være opparbeidet. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 8.8 Fortau
Fortau langs Sandbakkvegen og Johan Tillers ved skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom det skulle være forhold i byggesaken som tilsier at ikke alle rekkefølgebestemmelser skal være tilfredsstilt til neste søknad om igangsetting/brukstillatelse ber vi om at dette avklares med Byggesakskontoret i god tid før innsending av søknad. Byggesakskontoret vil avklare en ev. forespørsel med berørte enheter i kommunen.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.
I dette vedtaket er det benyttet NN2000 som høydesystem.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker

og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn
Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

3. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR IGT 1148/17

Rett Hjem Arkitekter AS
Skonnertvegen 8-10

N-7053 RANHEIM

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	16/29069 oppgis ved alle henvendelser	Raymond Rohonyi	25.04.2017

Sandbakkvegen 2 og 4, igangsettingstillatelse 2

Byggested: **Sandbakkvegen 2 og 4** Gnr./Bnr.: **313/172**
Ansvarlig søker: **Rett Hjem Arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Sandbakken Utbyggingsselskap AS**

Søknaden gjelder igangsetting av resterende arbeider.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir igangsettingstillatelse.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
bygningssjef

Knut Auganes/ Mari Mathisen Fasting
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Gebyrer og videre oppfølging
3. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Sandbakken Utbyggingsselskap AS, c/o Rett Hjem Bolig AS, Skonnertvegen 8 - 10, 7053 RANHEIM
Trondheim bydrift, e-post: postmottakbyggesakVA.bydrift@trondheim.kommune.no
Norsk Heiskontroll, e-post: ok2@nhk.no
Raymond Rohonyi, e-post: raymond@rett-hjem.no

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 28.03.2017. Søknaden er supplert 19.04.2017 og 24.04.2017

Tegninger og dokumentasjon er mottatt 28.03.2017. Følgende tegninger og dokumentasjon ligger til grunn for behandlingen av søknaden:
Snitt A2-A2, datert 24.03.17, sist revidert 13.03.17.
Utomhus, datert, 27.03.17, sist revidert 13.03.17.

Godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn, Miljøenheten, Trondheim kommune, datert 26.01.2017.
Sluttrapport med avfallsplan for nybygg, datert 27.03.17
Sandbakkvegen 4, boliger, Støyutredning, Rambøll, datert 2016-20-05.
Teknisk godkjenning renovasjonsløsning, Kommunalteknikk, 24.04.2017
Geoteknisk prosjekterings- og vurderingsrapport, Multiconsult, datert 08.03.2017.

Datarapport grunnundersøkelser, Multiconsult, datert 06.02.2017.
Miljøgeologisk rapport med tiltaksplan, Multiconsult, datert 11.01.2017.
Sluttrapport uavhengig kontroll brannsikkerhet – prosjektering, Xpro, 207-03-28.
Orientering vedrørende naboeiendommer, 18.04.2017, Fossum Takst AS.
Utgraving av byggegrube , graveskråning mot naboeiendommer og Oline Hårstads vei, 19.04.2017, Ekren Maskin AS.
Søknaden er også vedlagt flere VA-tegninger til teknisk godkjenning av Kommunalteknikk.

Søknaden gjelder igangsetting av alle resterende arbeider. Byggesakskontoret bemerker at opparbeidelse av offentlig gangvei ikke er omfattet i søknad eller tillatelse. Teknisk godkjenning ikke er mottatt.

Byggeprosjektet
I *Geoteknisk prosjekterings- og vurderingsrapport*, Multiconsult, datert 08.03.2017. I rapportens sammendrag heter det, *ved gravearbeider i urbane strøk er det risiko for skader på nabokonstruksjoner og infrastruktur. Det tilrås at det utføres bygningsbesiktigelse og etableres setningsbolter på nabobygg. Det må påregnes noe utbedring av omkringliggende veger etter byggefasen.*

I brev fra ansvarlig søker
Før grunnarbeider iverksettes vil naboeiendommer besiktiges og dokumenteres for eventuelle sprekkdannelser o.l. Dette i tillegg til at det vil spuntes mot Oline Hårstads veg og mot øst, samt at nødvendige byggeskråninger vil sprøytes med fiber-armert betong. Se for øvrig vedlagte eposter fra grunnentreprenør og takstmann vedr. nærmere beskrivelse av forebyggende tiltak.

Byggesakskontoret forutsetter på denne bakgrunn at tiltaket kan utføres uten skade på omkringliggende eiendom.

Byggesakskontoret forutsetter likeledes at tilstøtende veiareal tilstand, som kan påvirkes av arbeidene, dokumenteres før arbeidene igangsettes. Byggesakskontoret sender kopi av vedtaket

til Bydrift slik at disse er orientert om arbeidene.

Tidligere godkjenninger
23.09.2016 delegasjonssak **FBR RAM 2945/16** rammetillatelse
17.02.2017 delegasjonssak **FBR IGT 540/17** igangsettingstillatelse.

Vilkår til igangsettingstillatelse
§§ 8.3 og 8.9 er i varetatt i IG 1.

§ 8.1 Utomhusplan
Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan.
Detaljert utomhusplan er vedlagt søknaden.

§ 8.4 *Forurenset grunn*
Før det kan gis igangsettingstillatelse må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2, være godkjent av forurensningsmyndighetene. Alternativt må dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndighetene.
Miljøgeologisk rapport og kommunens godkjenning av tiltaksplan er vedlagt søknaden.

§ 8.5 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering.
Med søknad om igangsetting skal følge godkjente planer for vann og avløp ag avfallshåndtering. Vann- og avløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.
Teknisk godkjenning VA-plan, Kommunalteknikk, er datert 07.03.2017.
Teknisk godkjenning avfallsløsning med forutsetning, Kommunalteknikk, er datert 24.04.2017.

§ 8.6 Geoteknikk
Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det fremgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden, Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering.
Geoteknisk prosjekteringsrapport er vedlagt søknaden.

§ 8.7 Stabilitet
Det skal gjennomføres en utredning av skredfaren i tråd med NVEs veileder 7/2014 om sikkerhet mot kvikkleiereskred før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av utredningen skal det fremgå om det er behov for stabilitetsmessige tiltak i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for stabilitetsmessig tiltak.
Kravet er omtalt i punkt 4.1. i geoteknisk prosjekteringsrapport. Det er ikke registrert kvikkleire eller sensitiv leire ved grunnundersøkelsene i og rundt utbyggingstomta.

I Støyutredning, datert 2016-20-05, er det videre angitt under punkt 5.1 at krav i reguleringsplanens § 7.1 er tilfredsstilt.

<u>Forhold til brukstillatelse/ferdigattest</u>
§ 8.2 Ferdigstillelse av uterom
Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uterom som vist i utomhusplan være opparbeidet. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 8.8 Fortau
Fortau langs Sandbakkvegen og Johan Tillers ved skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

Dersom det skulle være forhold i byggesaken som tilsier at ikke alle rekkefølgebestemmelser skal være tilfredsstilt til søknad om brukstillatelse/ferdigattest ber vi om at dette avklares med Byggesakskontoret i god tid før innsending av søknad. Byggesakskontoret vil avklare en ev. forespørsel med berørte enheter i kommunen.

Foretak med ansvarsrett
Aktuelle foretak har innsendt erklæring om ansvarsrett i tråd med hva som anses som dekkende for nødvendige fagområder for å fatte vedtak i saken.
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan til grunn for godkjenning.

Ansvarlige foretak skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

2. GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter
Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Fjernvarme
Eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter kommuneplanens arealdel § 24.1 skal bygningen(e) tilknyttes fjernvarmeanlegg. Vi viser for øvrig til byggteknisk forskrift (TEK10).

Rekkefølgekrav
Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

Bygg- og anleggsavfall
Dere må sende inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK10 § 9-9.

Ildsted
Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dere melde fra til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

Kontroll
Vi forutsetter at dere gjennomfører kontroll etter gjeldende krav og egne styringssystem. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og være lett tilgjengelig ved et eventuelt tilsyn.

Tilsyn

Byggesakskontoret har utarbeidet en strategi for tilsyn etter plan- og bygningsloven § 25-1, jf. SAK10 § 15-1. Dette innebærer at vi prioriterer tilsyn med brannsikkerhet i særskilte brannobjekt og tett trehusbebyggelse i Midtbyen (sårbarhetsområde). I tillegg prioriterer vi universell utforming i publikums- og arbeidsbygninger, ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, avfallsplaner og miljøsaneringsbeskrivelser og sluttdokumentasjon for tiltaket. Byggesakskontoret vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at dere tilrettelegger for dette både i forbindelse med søknad om igangsettelse og ved søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

1. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Dere kan sende klagen til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra dagen dere mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok brevet oppgis. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

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

Innholdet i klagen
Du/dere må presisere:
- hvilket vedtak dere klager på
- årsaken til at dere klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

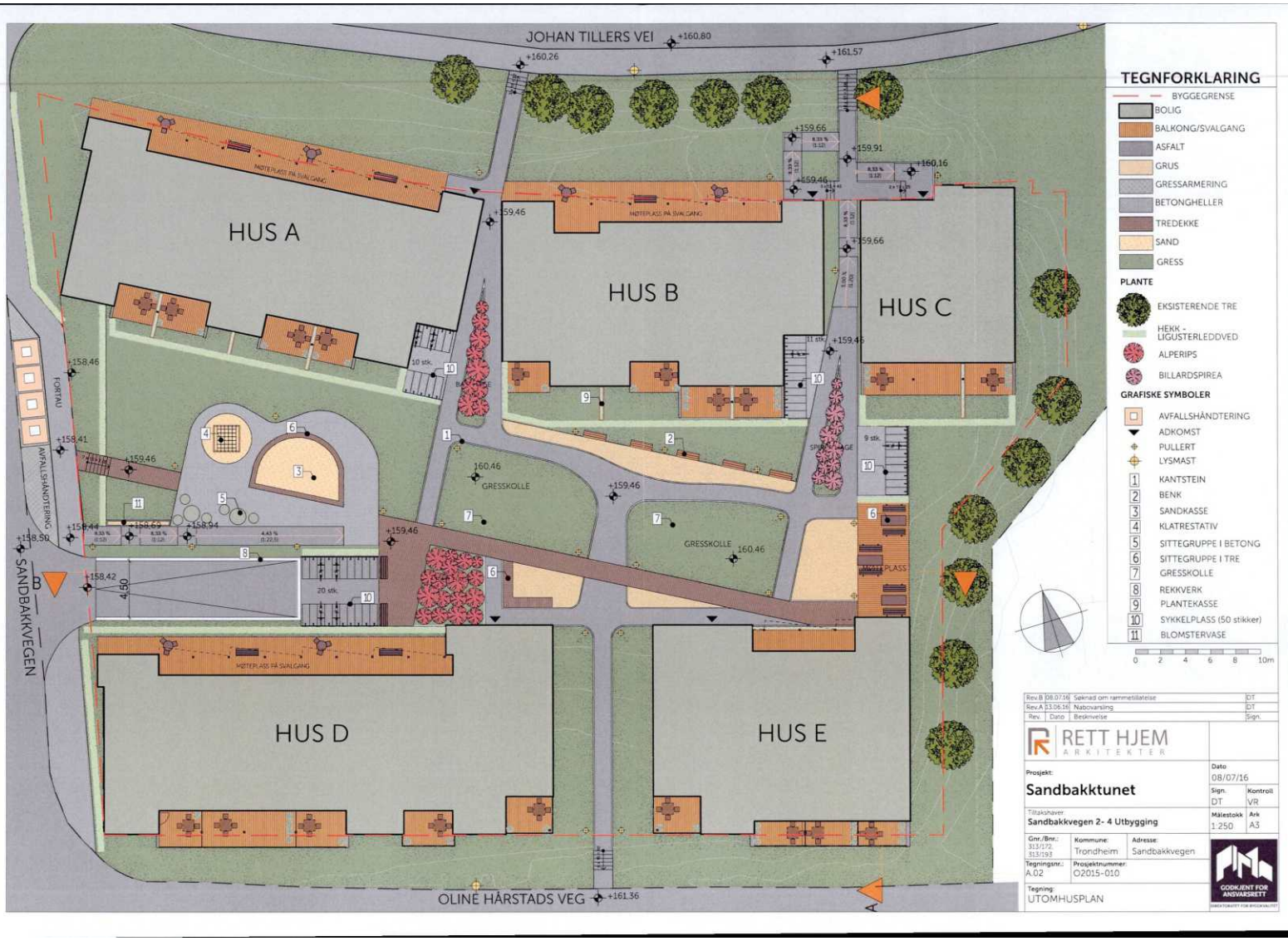
Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting 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
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:250 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 | Kommune: Trondheim | Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.02 | Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: UTOMHUSPLAN

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

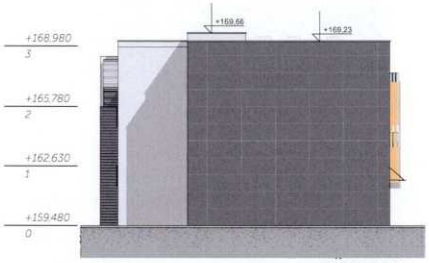
HUS A



FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE ØST

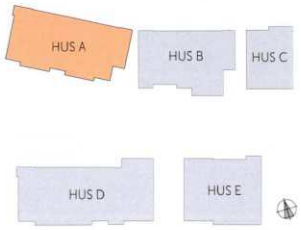


FASADE NORD

0 D D 6 D / 623605

16/29069-1 V4 Sandbakkvegen 2 c

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT

Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:200

Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193

Kommune: Trondheim

Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.08

Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: Fasader HUS A

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

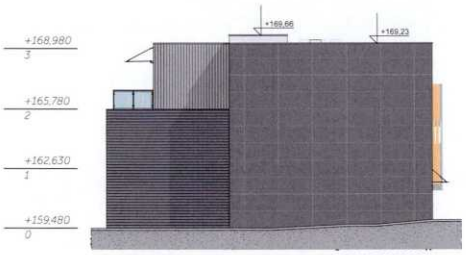
HUS B



FASADE VEST



FASADE SØR

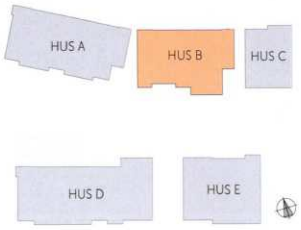


FASADER ØST



FASADE NORD

0 2 4 6 8 10m



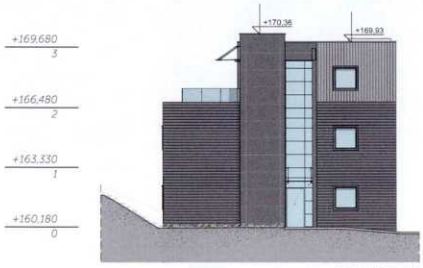
Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	23.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

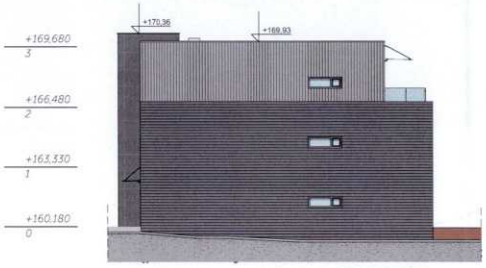
Prosjekt: **Sandbakktunet**			Dato: 08/07/16
		Sign. DT	Kontroll VR
Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**		Målestokk 1:200	Ark A3
Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193	Kommune: Trondheim	Adresse: Sandbakkvegen	
Tegningsnr.: A.09	Prosjektnummer: O2015-010		
Tegning: Fasader HUS B			

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

HUS C



FASADE NORD



FASADE VEST



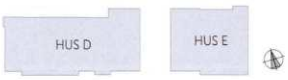
FASADE SØR



FASADE ØST

0 2 4 6 8 10m





Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**	Dato: 08/07/16
	Sign.: DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**	Målestokk: 1:200 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 / Kommune: Trondheim / Adresse: Sandbakkvegen	
Tegningsnr.: A.10 / Prosjektnummer: O2015-010	
Tegning: Fasader HUS C	

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

HUS D



FASADE NORD



FASADE VEST

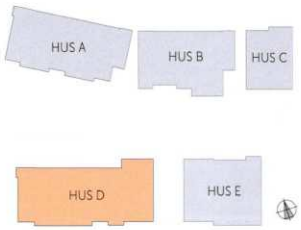


FASADE SØR



FASADER ØST

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT

Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:200

Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193

Kommune: Trondheim

Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.11

Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: Fasader HUS D

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

HUS E



FASADE NORD



FASADE VEST

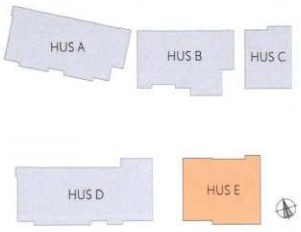


FASADE SØR



FASADE ØST

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:200 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 | Kommune: Trondheim | Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.12 | Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: Fasader HUS E

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

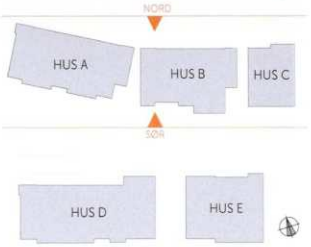


FASADE SØR



FASADE NORD

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**	Dato: 08/07/16
	Sign.: DT / Kontroll: VR
Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**	Målestokk: 1:250 / Ark: A3
Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 / Kommune: Trondheim / Adresse: Sandbakkvegen	
Tegningsnr.: A.13 / Prosjektnummer: O2015-010	
Tegning: Fasader Nord og Sør HUS ABC	

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

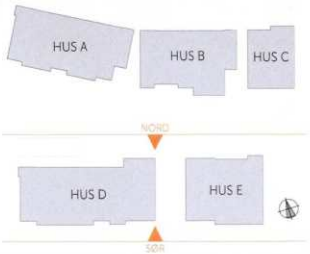


FASADE SØR



FASADE NORD

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver:
Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging

Målestokk: 1:250 | Ark: A3

Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
313/172 313/193	Trondheim	Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.14

Prosjektnummer: O2015-010

Tegning:
Fasader Nord og Sør HUS DE

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

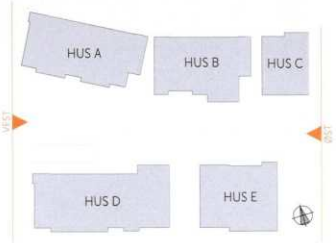


FASADE VEST



FASADE ØST

0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver:
Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging

Målestokk: 1:250 | Ark: A3

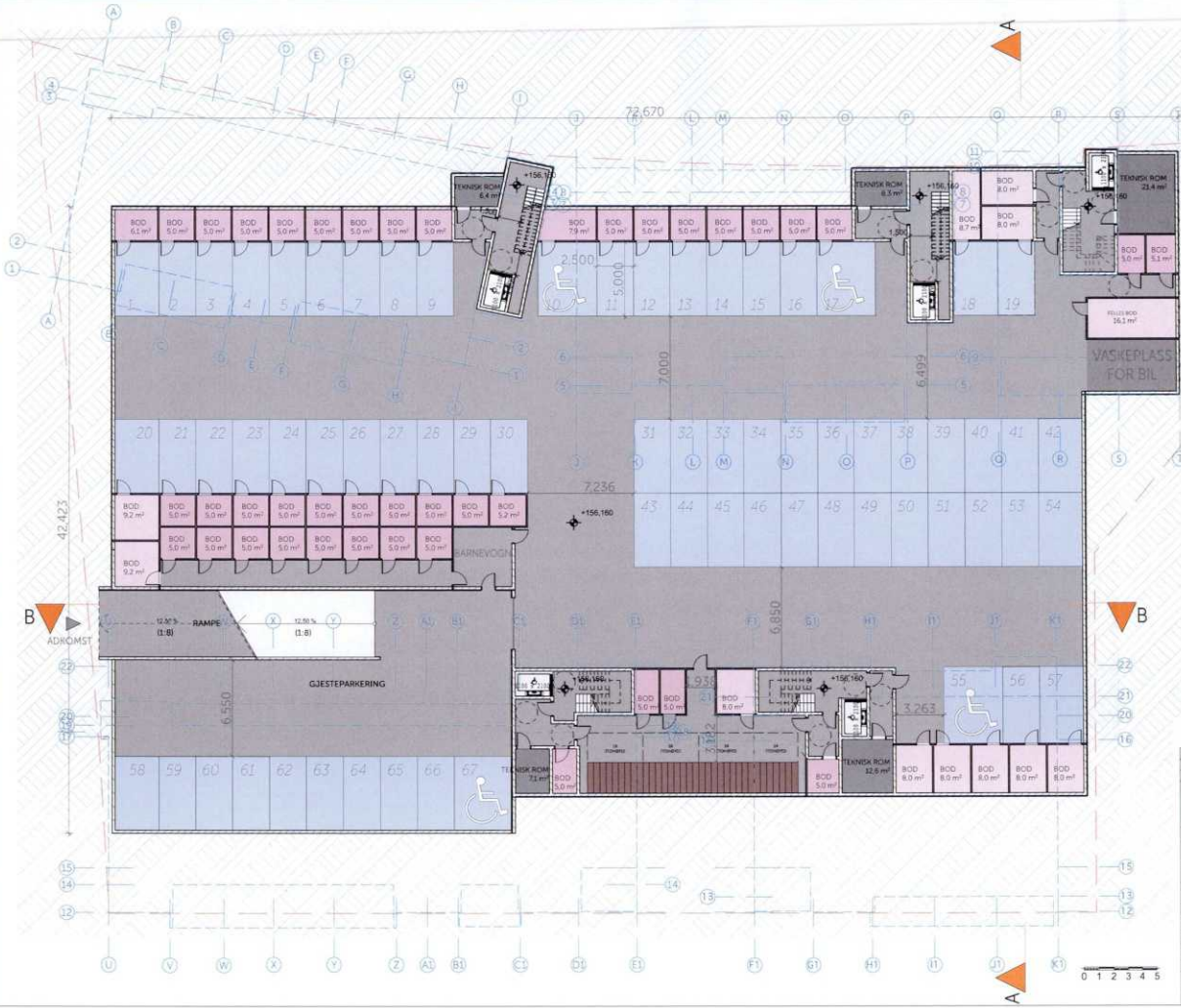
Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
313/172 313/193	Trondheim	Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.15

Prosjektnummer: O2015-010

Tegning:
Fasader Vest HUS AD og Øst HUS CE

GODKJENT FOR ANSVARSRETT



TEGNFORKLARING:

- ADKOMST
- BYGGEGRENSE
- BYGG OMRISS
- BODER 8m²
- BODER 5m²
- TEKNISK ROM
- SYKLER (TOHØYDI
- PARKERING

PARKERING: 67 (63 + 4HC)

BODER: 52
41 x 5m²
11 x 8m²
1 x 16,1m²

SYKKELPLASSER: 68
68 (34 x 2) - SYKLER (TOHØYD)

TEKNISK ROM: 5

TOTAL BRA: 2 822,8 m²

0 1 2 3 4 5

0 D D 6 E / 623606

16/29069-1 V5 Sandbakkvegen 2 c

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:250 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193

Kommune: Trondheim

Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.03

Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: KJELLER

GODKJENT FOR ANSVARSRETT



TYPE	S - BRA	ETG.	ANTALL	TOTAL (M²)
T01a	47.0 m²	1/2	2	94
T01b	49.0 m²	1/2	4	196
T01c	46.0 m²	1/2	2	92
T01d	44.5 m²	1/2	2	89
T02a	63 m²	1/2	8	504
T02b	65.0 m²	1/2/3	3	195
T03a	76.5 m²	1/2/3	5	382.5
T03b	80.5 m²	1/2/3	3	241.5
T04a	96.0 m²	3	1	96
T04b	96.0 m²	3	1	96
T05a	76.5 m²	1/2/3	3	229.5
T05b	77.0 m²	1/2/3	3	231
T05c	76 m²	1/2/3	3	228
T06	71.0 m²	1/2	2	142
T07a	63.5 m²	1/2	2	127
T07b	63.5 m²	3	1	63.5
T08	47.5 m²	1/2	2	95
T09	80.5 m²	3	2	161
T10	119 m²	3	1	119
T11	113.5 m²	3	1	113.5
		TOTAL	51	3495.5

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Tiltakshaver:
Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193
Kommune: Trondheim
Adresse: Sandbakkvegen
Tegningsnr.: A.04
Prosjektnummer: O2015-010
Tegning: 1 ETG.

Dato: 08/07/16
Sign.: DT
Kontroll: VR
Målestokk: 1:250
Ark: A3

GODKJENT FOR ANSVARSRETT





TYPE	S - BRA	ETG.	ANTALL	TOTAL (M²)
T06a	47.0 m²	1/2	2	94
T06b	49.0 m²	1/2	4	196
T06c	46.0 m²	1/2	2	92
T01d	44.5 m²	1/2	2	89
T02a	63 m²	1/2	8	504
T02b	65.0 m²	1/2/3	3	195
T05a	76.5 m²	1/2/3	5	382.5
T05b	80.5 m²	1/2/3	3	241.5
T04a	96.0 m²	3	1	96
T04b	96.0 m²	3	1	96
T05a	76.5 m²	1/2/3	3	229.5
T05b	77.0 m²	1/2/3	3	231
T05c	76 m²	1/2/3	3	228
T06	71.0 m²	1/2	2	142
T07a	63.5 m²	1/2	2	127
T07b	63.5 m²	3	1	63.5
T08	47.5 m²	1/2	2	95
T09	80.5 m²	3	2	161
T10	119 m²	3	1	119
T11	113.5 m²	3	1	113.5
		TOTAL	51	3495.5

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:250 | Ark: A3

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 | Kommune: Trondheim | Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.05 | Prosjektnummer: O2015-010

Tegning: 2 ETG.

0 1 2 3 4 5

GODKJENT FOR ANSVARSRETT





TYPE	S - BRA	ETG.	ANTALL	TOTAL (M²)
T01a	47,0 m²	1/2	2	94
T01b	49,0 m²	1/2	4	196
T01c	46,0 m²	1/2	2	92
T01d	44,5 m²	1/2	2	89
T02a	63 m²	1/2	8	504
T02b	65,0 m²	1/2/3	3	195
T03a	76,5 m²	1/2/3	5	382,5
T03b	80,5 m²	1/2/3	3	241,5
T04a	96,0 m²	3	1	96
T04b	96,0 m²	3	1	96
T05a	76,5 m²	1/2/3	3	229,5
T05b	77,0 m²	1/2/3	3	231
T05c	76 m²	1/2/3	3	228
T06	71,0 m²	1/2	2	142
T07a	63,5 m²	1/2	2	127
T07b	63,5 m²	3	1	63,5
T08	47,5 m²	1/2	2	95
T09	80,5 m²	3	2	161
T10	119 m²	3	1	119
T11	113,5 m²	3	1	113,5
		TOTAL	51	3495,5

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Dato: 08/07/16
Sign.: DT
Kontroll: VR
Målestokk: 1:250
Ark: A3

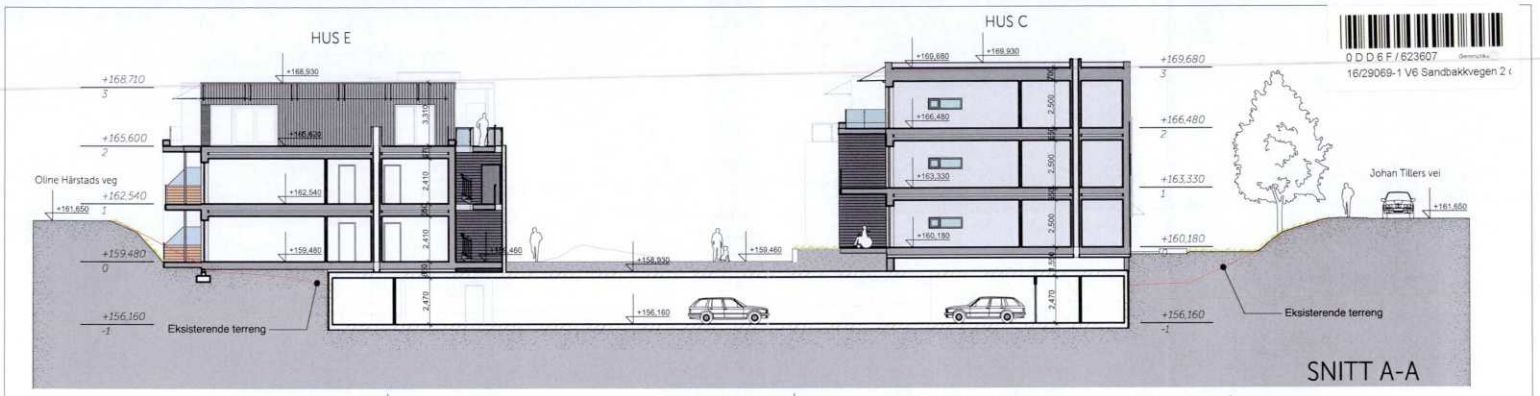
Tiltakshaver:
Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging

Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
313/172 313/193	Trondheim	Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.06
Prosjektnummer: O2015-010
Tegning: 3 ETG.

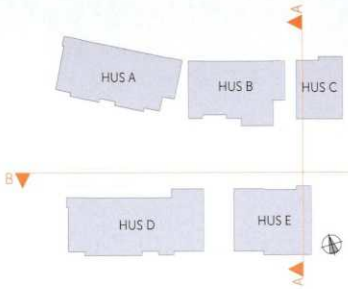
GODKJENT FOR ANSVARSRETT

0 1 2 3 4 5





0 2 4 6 8 10m



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.B	08.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT
Rev.A	13.06.16	Nabovarsling	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt: **Sandbakktunet**

Dato: 08/07/16

Sign.: DT | Kontroll: VR

Tiltakshaver: **Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging**

Målestokk: 1:200 | Ark: A3

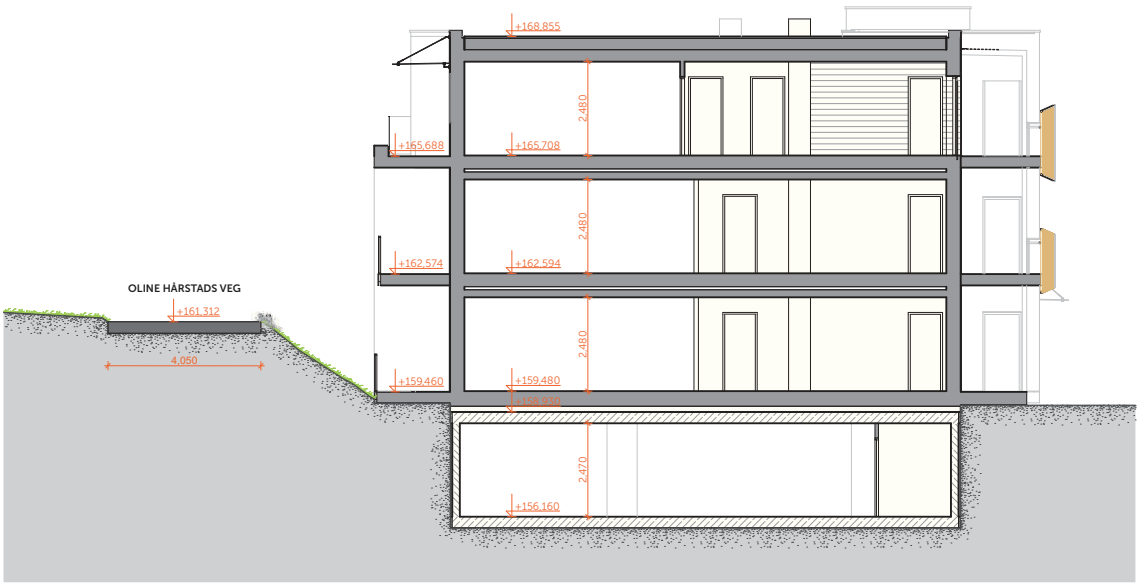
Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193 | Kommune: Trondheim | Adresse: Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A.07 | Prosjektnummer: O2015-010

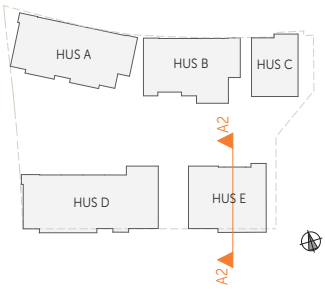
Tegning: SNITT A-A, SNITT B-B

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

HUS E



SNITT A2 - A2



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.H	13.03.17	Mindre justeringer i leilighetstyper	AM, ML
Rev.G	02.03.17	T10 justering	AM
Rev.F	24.02.17	Vinduer justering, vegg fjernet på T09	AM
Rev.E	25.01.17	Vinduer justering og glass dekking over svalgang	AM
Rev.D	09.12.16	Kjeller justering, terreng tilpasning, rømningstrappe, vindus type	DT
Rev.C	20.10.16	Kjeller justering og hager foran hus D	DL
Rev.B	28.07.16	Søknad om rammetillatelse	DT

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Tiltakshaver:
Sandbakkvegen 2- 4 Utbygging

Gnr./Bnr.: 313/172, 313/193	Kommune: Trondheim	Adresse: Sandbakkvegen
Tegningsnr.: A-05.2	Prosjektnummer: O2015-010	

Tegning:
SNITT A2-A2

Dato	24/03/17
Sign.	AM
Kontroll	VR
Målestokk	1:100
Ark	A3

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

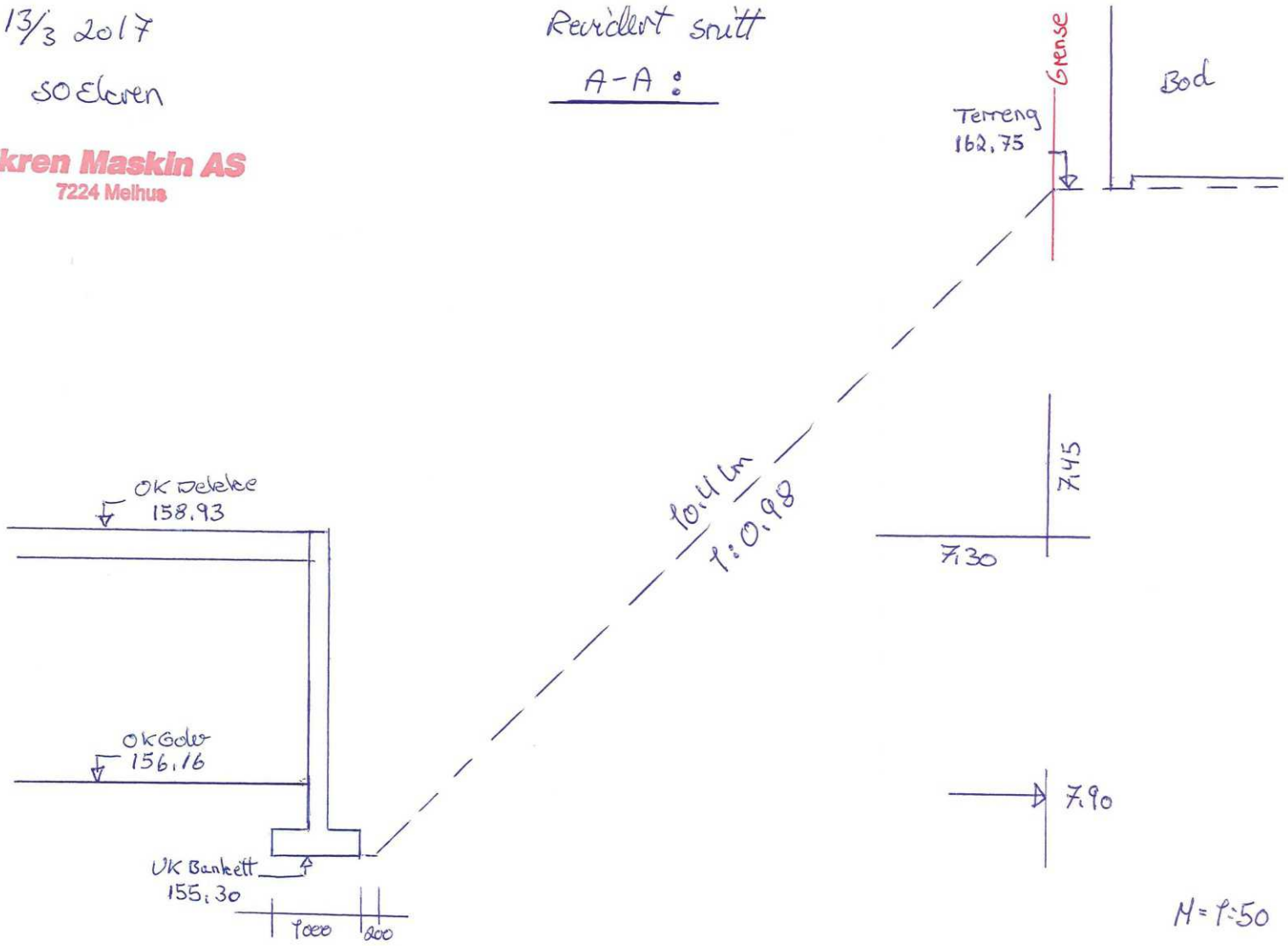
13/3 2017

SO Ekren

Ekren Maskin AS
7224 Melhus

Revidert snitt

A-A :



M = 1:50

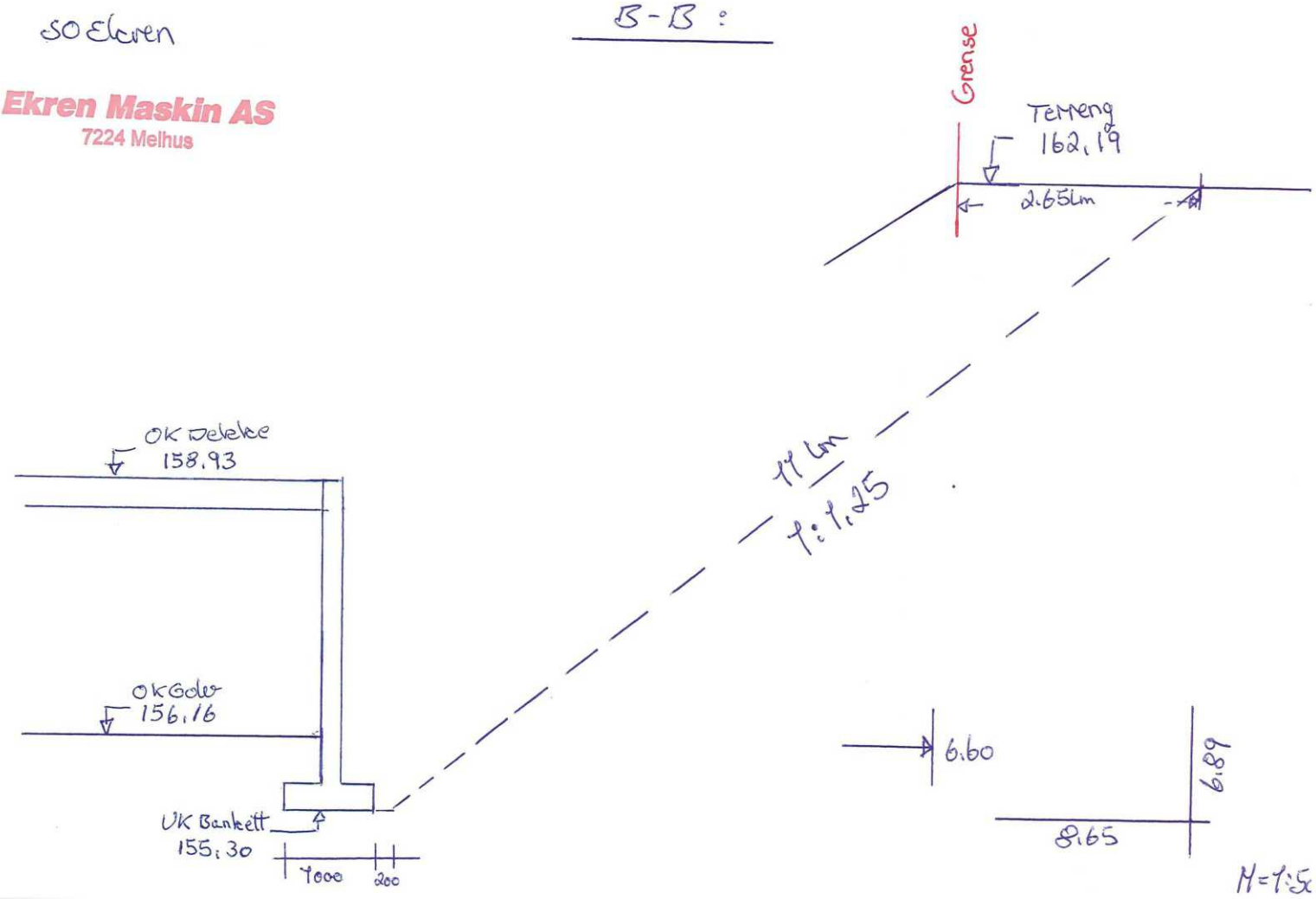
13/3 2017

SO Ekren

Ekren Maskin AS
7224 Melhus

Revidert snitt

B-B :



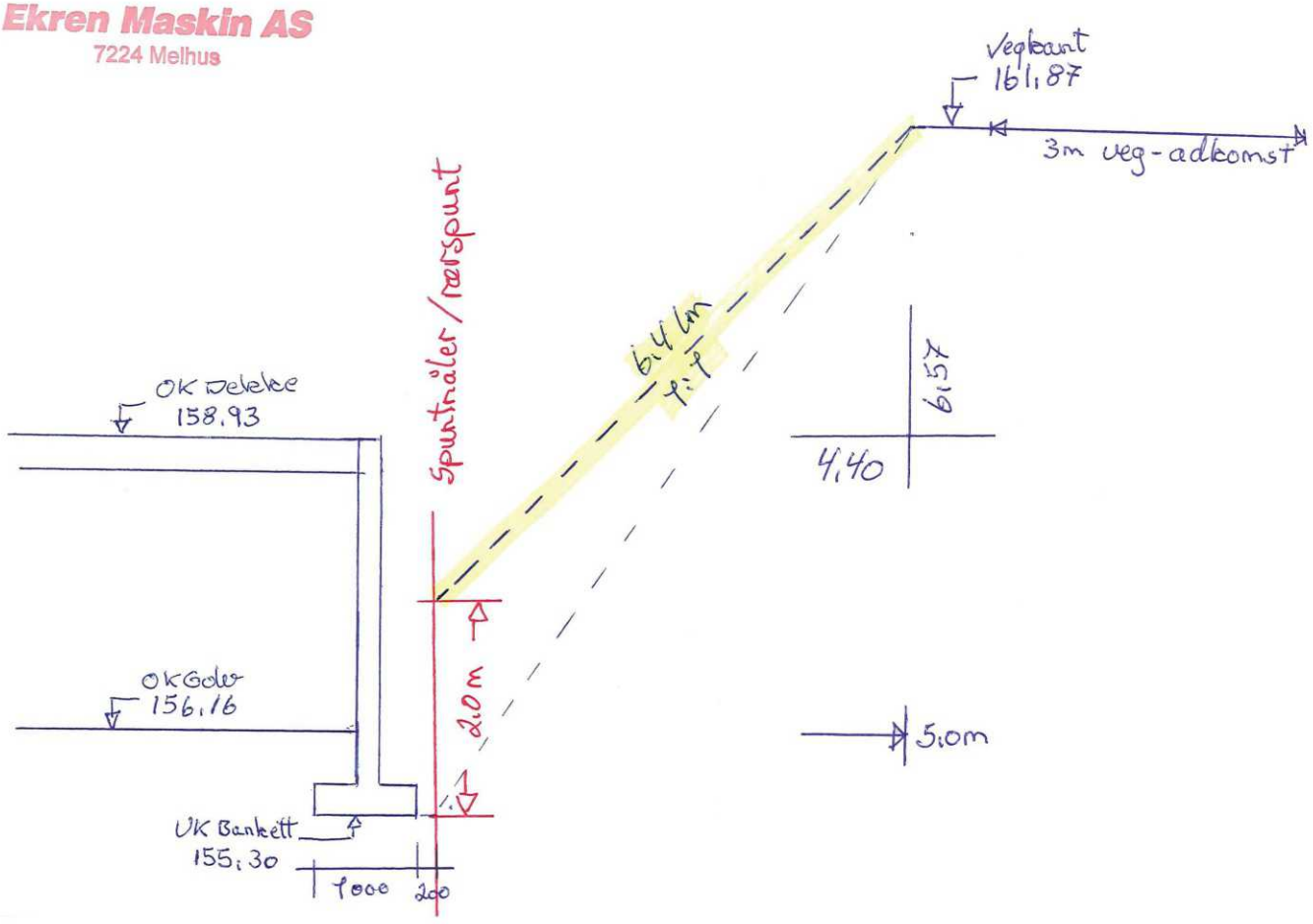
13/3 2017

SO Ekren

Ekren Maskin AS
7224 Melhus

Revidert snitt

C-C:



M=1:50

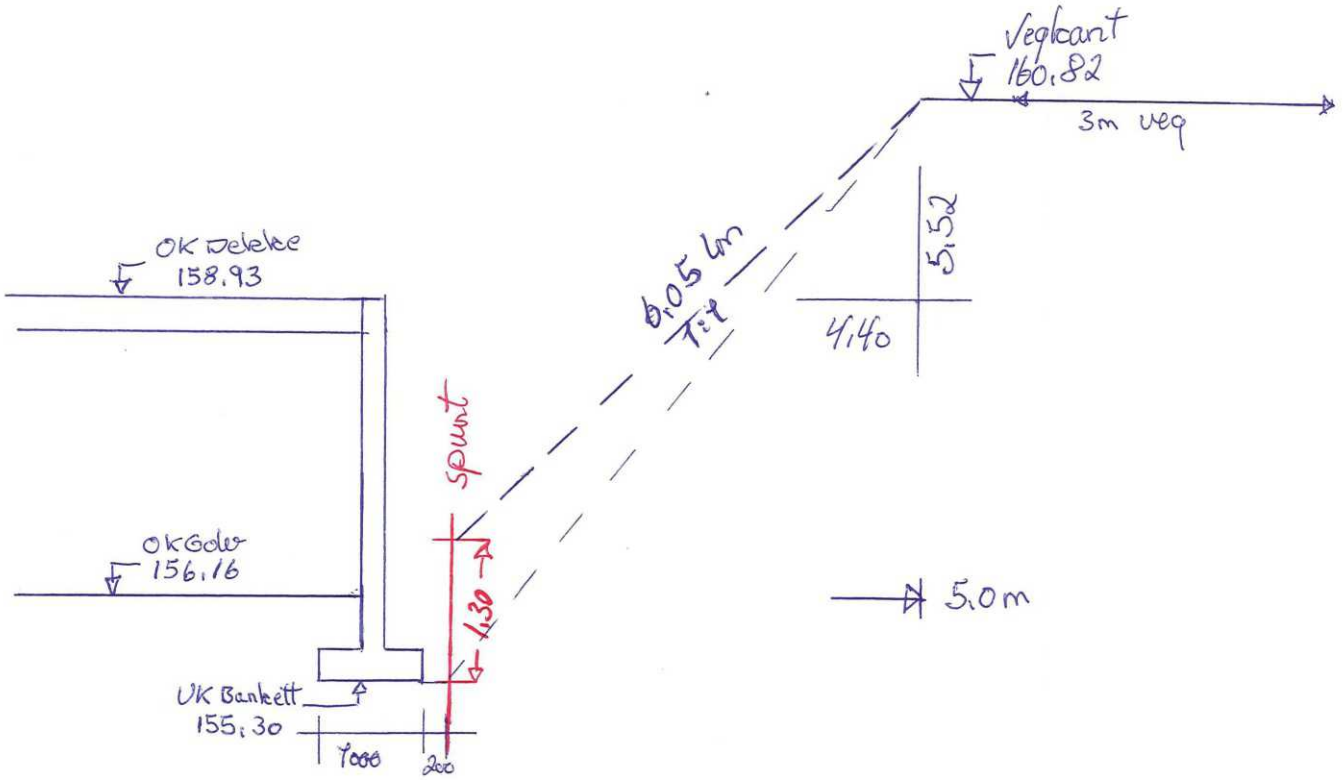
13/3 2017

SO Ekren

Ekren Maskin AS
7224 Melhus

Revidert snitt

D - D :



M = 1:50



MERKNADER:

- Koordinatsystem Euref89 – UTM 32, høydereferanse NN2000
- Det foreligger ett utrekk for vannforsyning og avløp. Dette er avklart med oppdragsgiver.
- Nidaros har foretatt innmåling av eksisterende kommunale kummer som benyttes til påkobling av prosjektert VA- anlegg
- VVS plan foreligger ikke. VA-Plan danner føringer for VVS -plan.
  - Koter for uttrekk OV-ledning fra Hus A foreligger ikke.
  - Uttrekk SP- ledning fra bygg ikke avklart. Det må tas høyde for eventuell Aco drenering i P-kjeller på et senere tidspunkt.
- Plan for husdrenering ikke avklart ennå. Må kobles nedstrøms fordrøyningingsmagasin for å unngå oppstuing.
- I V2 og V3 er det nedsatt brannventiler. Plassering er avklart med brannrådgiver.
- I eksisterende VK 336197 etableres nytt armatur (V4).

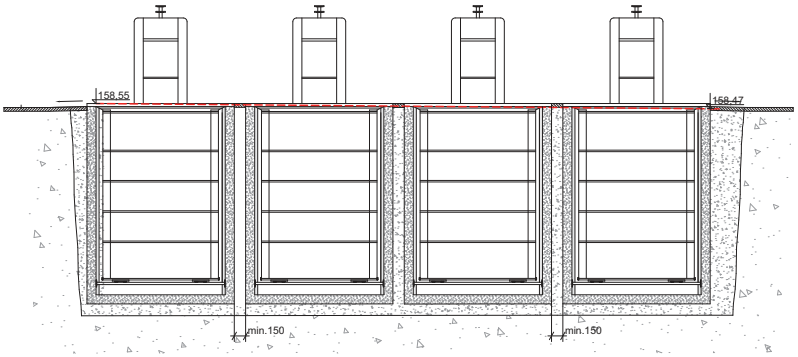
HENVISNINGER:

Vedtatt situasjonsplan datert 23.06.2016

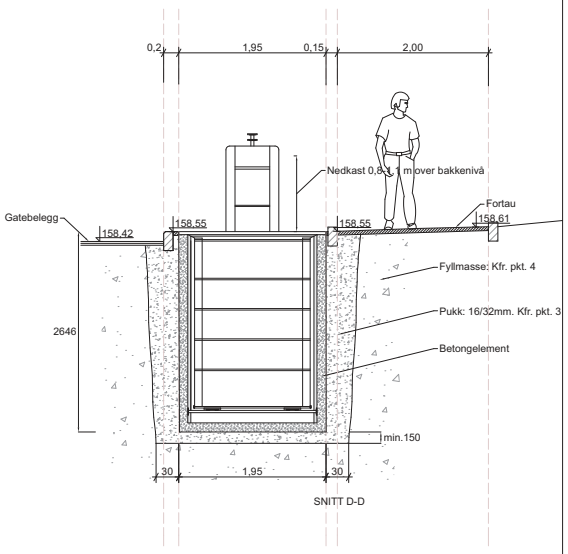
TEGNFORKLARING:

	EKSISTERENDE	NEDLEGGES	NYE LEDNINGER
VANNLEDNING (K)			
VANNLEDNING (P)			
OVERVANNSLEDNING (K)			
PUMPELEDNING OV			
DRENSLEDNING			
SPILLVANNSLEDNING (K)			
PUMPELEDNING SPILLVANN (K)			
OV-KUM, SP-KUM OG V-KUM	○	✕	○○○
SANDFANG MED RISTLOKK	●	✕	⊞
TELE KABLER			
EL - HØYSPENT			

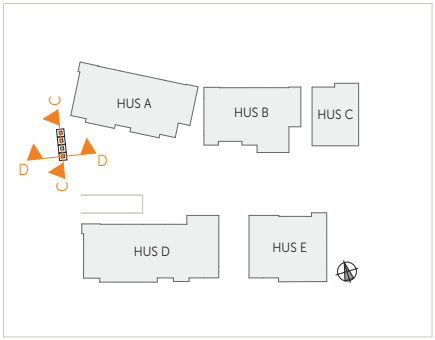
Revisjon	Revideringen gjelder			Utarb.	Kontr.	Godkj.	Rev. dato
Produsert for:	RETT HJEM			Tegningsdato	2017-02-09		
				Prosjektnummer byggherre	-		
Sandbakktunet				Produsert av:	Vahlens Trondheim AS		
Plantegning				VIANOVA Rådgivning			
Til teknisk godkjenning				Målestokk A1	1:250		
Utarbeidet av:	Kontrollert av:	Godkjent av:	Konsulentarkiv	Tegn nr.			Rev
KP	CSY	KPA	9\A\ 2017002	GH01			



AVSTAND MELLOM BETONGELEMENT
SNITT C-C



SNITT D-D



Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign.
Rev.I	28.03.17	Kjeller justering og terreng tilpasning	AM, ML
Rev.H	13.03.17	Mindre justeringer i leilighetstyper	AM, ML
Rev.G	02.03.17	T10 justering	AM
Rev.F	24.02.17	Vinduer justering, vegg fjernet på T09	AM
Rev.E	25.01.17	Vinduer justering og glass dekking over svalgang	AM
Rev.D	09.12.16	Kjeller justering, terreng tilpasning, rømningstrappe, vindus typer	DT
Rev.C	20.10.16	Kjeller justering og hager foran hus D	JL

RETT HJEM ARKITEKTER

Prosjekt:
Sandbakktunet

Tiltakshaver:
Sandbakkveien Utbyggingsselskap AS

Gnr./Bnr.:	Kommune:	Adresse:
313/172, 313/193	Trondheim	Sandbakkvegen

Tegningsnr.: A-16 500
Prosjektnummer: O2015-010

Tegning:
UTOMHUSPLAN (2)

Dato: 21/04/17
Sign.: AM
Kontroll: VR
Målestokk: 1:50
Ark: A3

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDBAKKTUNET

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01. februar 2018
Endret ved ordinært årsmøte 22.06.2020, 10.05.2021 og 31.05.2023

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sandbakktunet. Sameiet består av 51 boligseksjoner i henhold til oppdelingssøknad. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen beliggende i Sandbakkvegen 2 og 4 med gnr. 313, bnr. 172 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

2.1

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 PARKERING OG BOD

Hver eierseksjon har bruksrett til 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod i sameiets p-kjeller. Tildelingen av p-plass og bod bestemmes av utbygger ved etablering av sameiet. Senere endringer krever samtykke fra berørte rettighetshavere. Retten til p-plass følger seksjonen og kan ikke selges separat.
5 seksjoner har bruksrett til 2 p-plasser. Dette gjelder seksjon 11 (leil. A301), seksjon 19 (leil. B201), seksjon 20 (leil. B303), seksjon 40 (leil. D302) og seksjon 50 (leil. E302). Retten til disse parkeringsplassene kan ikke oppheves av sameiet, heller ikke foreta noen endringer uten rettighetshaver sitt samtykke.

Eventuelle overdragelser av bruksrettighet til parkeringsplasser kan kun selges/overføres/leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.
Styret skal alltid informeres om bruksendringer. Det er opp til hver enkelt å avtale pris for utleie. Portåpner følger parkeringsplass.
For varig bytte/salg må det foretas reseksjonering.

Ved salg skal vedtektenes pkt 2.2 endres slik at de til enhver tid tar hensyn til de faktiske eierforhold. Det gis fullmakt til sameiets forretningsfører, uten behandling i årsmøte å innta riktig tekst som viser reell rettighetshaver.

Det er tilrettelagt for 4 stk. HC-plass i parkeringskjelleren. Dersom en eier eller et medlem av dennes husstand kan dokumentere behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Sameiets styre behandler søknader.

Sameiet har etablert dedikert infrastruktur med lastbalansering for elbilladere slik at samtlige eierseksjoner kan få etablert elbillader på sin parkeringsplass i parkeringskjelleren når de måtte ønske det. All bestilling av elbillader skal rettes til styret som sørger for etablering og som også fakturer ut kostnaden med arbeid, ladepunkt og andel av infrastruktur. Elbillader følger eierseksjon og parkeringsplass ved et evt. salg.

Seksjonseier har selv ansvar for at dem selv, deres beboere og besøkende kjenner til og forstår gjeldende parkeringsregler i parkeringskjelleren. Nærmere bestemmelser for bruk av parkeringskjelleren finnes i sameiets husordensregler.

For å forebygge og evt. oppklare lovbrudd kan styret i Sameiet sette opp kameraovervåking i fellesarealer der hvor det skulle være nødvendig. Det vil bli satt opp merking/skilt alle steder med overvåking. Styret har ansvar for at kameraovervåkninger skjer iht. Datatilsynets retningslinjer.

2.3 HAGEAREALER

Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang via fellesarealer (for nødvendig vedlikehold). Disse hagearealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Den enkelte seksjon plikter også å vedlikeholde arealer som er til deres eget bruk.

2.4 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar, renhold samt kabel-tv fordeles dog likt pr seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapt
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styreleder, med de øvrige styremedlemmers oppsyn, oppbevarer universalnøkkel (masterkey) på et trygt sted i sameiet. Nøkkelen skal kun brukes i nødsfall, hvor eier av seksjon ikke kan nås, eller etter klar avtale og eventuelt skriftlig samtykke fra eier av seksjon, f.eks. ved vedlikehold av brannvarslingsutstyr, utbedring av rørgater m.m.
Minst 2 personer, hvorav minst 1 styremedlem skal være tilstede ved bruk av universalnøkkel. Bruk av nøkkel skal dokumenteres og protokollføres.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1.april.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets evt. årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på

bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

20. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at disse er i forskriftmessig stand gjennom periodiske kontroller. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

21. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

22. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDBAKKTUNET

Vedtatt ved etablering 01. februar 2018

Sist endret ved ordinær årsmøte 31.mai 2023

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.

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, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

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

Med dette menes:

- Bil som står på gjesteplass utover gjeldene regler for parkering
- Bil som tilhører beboer som står parkert på gjesteparkering
- Bil som er parkert i fellesarealet utenfor oppmerket parkeringsplass
- Bil som ikke står parkert slik at bilen står innenfor oppmerket område
- Bil parkert på parkeringsplass som tilhører en annen andelseier

Gjentatte brudd på parkeringsregler kan føre til advarsler og parkeringsforbud for både den gjeldende bilen og sjåføren.

Ved særskilt behov for å omgå gjeldende regelverk, søkes dette styret.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret, etter en samlet plan. 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 og etter vedtak i sameiermøtet. (Fasadeendring).

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 § 38.

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

SANDBAKKTUNET

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET SANDBAKKTUNET

Tid: 16.04.2026 – kl. 19.00 – 20.00
Sted: Heimdalshallen Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Saksliste:

1) Konstituering
- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2025
a) Godkjenning av regnskap
b) Gjennomgang av revisors beretning
c) Godkjenning av styrehonorar for regnskapsåret 2026
d) Gjennomgang av styrets årsberetning

3) Betalt gjesteparkering
Styret foreslår å innføre betalt gjesteparkering for å forhindre misbruk av parkeringsreglene og forenkle oppfølgingen av overtredelser. Nærmere beskrivelse er vedlagt.
En innføring vil kreve 2/3 flertall for dette.

4) Valg – det skal velges

Styreleder for 2 år	På valg Tore Johansen
Styremedlem for 2 år	På valg Sissel Solberg
Evt. et styremedlem for 1 år	----------

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Heimdal, 05.04.2026
Styret Sameiet Sandbakktunet

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:

……...

Adresse/H-nummer

……..

FULLMAKT

Jeg/vi kan ikke møte personlig på årsmøte i Sameiet Sandbakktunet 16.04.2026 men gir følgende fullmakt:

Eiers navn, adresse og H-nummer:

.....

Gir fullmakt til:

.....

…….
Sted dato/år

……..
Seksjonseiers underskrift

Årsregnskap 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Sandbakktunet Org.nr. 920447163

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Sandbakktunet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 173 876	1 117 200	1 173 800	1 175 100
Felleskostnader lik fordeling		449 820	317 832	449 700	448 400
Kabel TV		293 760	291 720	293 460	343 944
Energi	6	258 273	295 591	404 556	323 124
Andre inntekter	1	105 075	1 000	0	0
Strøm el-bil		14 812	17 421	0	0
Sum inntekter		**2 295 616**	**2 040 764**	**2 321 516**	**2 290 568**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	243 632	226 117	200 000	200 000
Drifts- og serviceavtaler	3	186 818	254 155	184 500	229 000
Forretningsførsel	4	124 258	111 374	116 200	128 100
Revisjon	5	11 909	15 708	11 600	12 200
Forsikring		243 642	229 803	250 700	267 600
Eiendomsavgifter		6 496	5 253	6 000	6 100
Strøm		129 295	148 221	180 600	180 600
Fjernvarme	6	250 323	286 977	404 556	323 124
Renhold		130 502	123 340	129 500	116 200
Vakthold/Alarm		3 324	0	0	0
Kabel-TV		303 149	293 460	293 460	343 944
Vedlikehold	7	413 649	269 173	387 000	325 000
Vedlikeholdsavsetning	12	272 400	122 400	122 400	122 400
Kontorkostnader		5 372	20 793	13 000	7 300
Andre kostnader	8	22 217	32 493	22 000	29 000
Sum kostnader		**2 346 986**	**2 139 267**	**2 321 516**	**2 290 568**
Driftsresultat		**-51 370**	**-98 503**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		80 137	67 007	0	0
Rentekostnader		84	1 381	0	0
Sum finans	**9**	**80 053**	**65 627**	**0**	**0**
Resultat	**14**	**28 683**	**-32 876**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		28 683	-32 876	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 093	3 495
Opptjente ikke fakt inntekt		14 812	17 421
Andre fordringer		104 278	200 468
Forskuddsbetalte kostnader		302 398	255 777
Sum fordringer	**10**	**424 581**	**477 161**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**11**	**1 301 854**	**923 669**
Sum omløpsmidler		**1 726 436**	**1 400 830**
Sum eiendeler		**1 726 436**	**1 400 830**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		365 127	398 003
Årets resultat		28 683	-32 876
Sum opptjent egenkapital		**393 809**	**365 127**
Sum egenkapital		**393 809**	**365 127**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	12	920 956	735 344
Sum avsetninger		**920 956**	**735 344**
Leverandørgjeld		165 629	34 181
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	0
Forskudd fra kunder		25 115	30 104
Påløpte kostnader	13	140 413	140 413
Annen kortsiktig gjeld		80 513	95 661
Sum kortsiktig gjeld		**411 671**	**300 360**
Sum egenkapital og gjeld		**1 726 436**	**1 400 830**

Trondheim __/__ 2026,
Sameiet Sandbakktunet

Tore Lyslo Johansen	Sissel Solberg	Kåre Johansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Foretaket er et Sameiet i Trondheim Kommune.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Annen inntekt*	105 075	1 000	0	0
Sum andre inntekter	**105 075**	**1 000**	**0**	**0**

*Viderefakturering dørautomatikk, salg av snøfres og viderefakturering portåpner.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	123 525	108 175	0	0
Godtgjørelse til styre	90 000	76 500	175 285	175 285
Arbeidsgiveravgift	30 107	26 038	24 715	24 715
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	0	15 404	0	0
Sum lønnskostnader	**243 632**	**226 117**	**200 000**	**200 000**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 102 690 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2026.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avregningskostnader	7 950	8 100	8 500	8 500
Serviceavtale Heis	65 681	125 559	70 000	103 400
Serviceavtale Port	1 465	0	5 000	1 500
Serviceavtale Brann	24 625	18 500	20 000	20 000
Serviceavtale sprinkleranlegg	40 967	32 023	27 000	33 300
Service vvs	0	23 870	39 000	24 800
Serviceavtale tak	15 335	14 609	15 000	15 200
Serviceavtale vaskehall(tøm.	21 485	0	0	22 300
Serviceavtale el.	0	31 494	0	0
Serviceavtale renhold	9 310	0	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**186 818**	**254 155**	**184 500**	**229 000**

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Regnskapshonorar	115 336	103 410	108 600	120 000
Framleieregister	5 909	5 625	5 600	6 100
Forvaltning utover avtale	3 013	2 339	2 000	2 000
Sum forvaltningshonorar	**124 258**	**111 374**	**116 200**	**128 100**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	11 909	15 708	11 600	12 200
Sum revisjonshonorar	**11 909**	**15 708**	**11 600**	**12 200**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Målingsbaserte kostnader

		Regnskap 2025		Regnskap 2024
Energikostnad		250 323		286 977
Fordelingskostnad		7 950		7 950
Kostnad		**258 273**		
Differanse estimert kostnad ved avregning		-		664
Totalkostnad		**258 273**		**295 591**
-Innbetalt akonto		338 786		391 252
Avregning*	**-**	**80 513**	**-**	**95 661**
*Avregning energi er avsatt i regnskapet.	-	80 513	-	95 661

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsmateriale	23 417	27 351	30 000	30 000
Vedlikehold bygning	157 168	-113 332	117 000	18 000
Rep/vedl. heis	49 649	169 437	15 000	30 000
Utomhus	33 135	0	150 000	150 000
Beplantning/gartner	20 290	1 310	0	15 000
Bortkjøring søppel	0	1 200	0	0
Garasje/port	14 514	89 201	35 000	35 000
Skilting/postkasse	21 732	0	0	0
Nøkler, sylindre mm	0	3 813	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	54 013	20 000	20 000
Snøbrøyting/strøing	0	2 243	0	0
Vedlikehold elbil lade-	7 175	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	13 035	0	5 000	5 000
Vedlikehold utstyr	0	4 937	0	0
Vedlikehold vvs	73 535	29 000	15 000	22 000
Sum vedlikehold	**413 649**	**269 173**	**387 000**	**325 000**

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Leie lokale	2 613	6 550	0	3 000
Møter, kurs, oppdatering o.l.	2 874	0	0	0
Styre	1 784	1 909	0	4 000
Bomiljø	3 489	3 406	0	0
Årsmøte	5 324	5 575	6 000	6 000
Bankgebyrer	2 934	2 763	3 000	3 000
Annen kostnad	3 200	12 290	13 000	13 000
Sum andre kostnader	**22 217**	**32 493**	**22 000**	**29 000**

Note 9 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum renteinntekter*	80 137	67 007	0	0
Sum rentekostnader	84	1 381	0	0
Sum finans	80 053	65 627	0	0

*Herav kundeutbytte forsikring kr 22 437.

Note 10 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	3 093	3 495
Sum kundefordringer	**3 093**	**3 495**
Opptjent, ikke fakturert	14 812	17 421
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**14 812**	**17 421**
Andre kortsiktige fordringer	104 278	200 468
Sum andre kortsiktige fordringer	**104 278**	**200 468**
Forskuddsbetalte kostnader*	88 665	75 273
Forskuddsbetalt forsikring	213 733	180 504
Sum andre fordringer	**302 398**	**255 777**
Sum fordringer	**424 581**	**477 161**

*Kabel-tv Q1

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB.

Note 12 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
IB per 01.01.	**735 344**	**935 969**
Årets avsetning	**272 400**	**122 400**
Bruk av avsetning - dørautomatikk	**-86 788**	**0**
Sum avsetning	**920 956**	**1 058 369**

Note 13 Påløpte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Annen påløpt kostnad*	*37 723	37 723
Avsetning styrehonorar	102 690	102 690
Sum påløpte kostnader	**140 413**	**140 413**

*Avsetning heiskostnader fra 2024.

Note 14 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**1 100 470**	**1 333 972**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	28 683	-32 876
Vedlikeholdsavsetning	185 612	-200 626
B. Årets endring i disponible midler	214 295	-233 502
C. Disponible midler 31.12	**1 314 765**	**1 100 470**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

276 Årsregnskap...

Name	Date
Solberg, Sissel Anne	**2026-03-03**

Identification

bankID Solberg, Sissel Anne

Name	Date
Johansen, Kåre	**2026-03-03**

Identification

bankID Johansen, Kåre

Name	Date
Johansen, Tore Lyslo	**2026-03-03**

Identification

bankID Johansen, Tore Lyslo

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SANDBAKKTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SANDBAKKTUNET.

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: 6O64J-IGBXI-8VJ46-WB5WB-33HU1-2IJDI

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
2026-03-05 11:46:07 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6O64J-IGBXI-8VJ46-WB5WB-33HU1-2IJDI

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.

SANDBAKKTUNET

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET SANDBAKKTUNET

Tid og sted: 10.04.2025 – kl. 17:00, Heimdalshallen Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Til stede fra styret: Tore Lyslo Johansen, Sissel Solberg, Kåre Johansen

Konstituering

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 25 - Antall fullmakter: 1

Til møteleder ble valgt:	Tore Lyslo Johansen
Til sekretær ble valgt:	Sissel Solberg
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt:	Martin Grønli

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

Årsregnskap for 2024

Godkjenning av regnskap:	Vedtak: Godkjent
Gjennomgang av revisors beretning:	Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.
Godkjenning av styrehonorar for 2026:	Vedtak: kr. 93.600 + arbeidsgiveravgift
Gjennomgang av styrets beretning:	Denne ble gjennomgått og tatt til etterretning

Betalt gjesteparkering

Det ble enstemmig med 26 stemmer vedtatt å ikke innføre betalt parkering.

Valg

Etter valget består styret av:

Styreleder for 2 år:	Tore Lyslo Johansen
Styremedlem for 1 år:	Kåre Johansen
Styremedlem for 2 år:	Sissel Solberg

Møtet ble hevet kl. 19:56

Dato signering 16.4.2026

Martin Grønli

Tore Lyslo Johansen

Budsjett 2026
Sameiet Sandbakktunet

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett Endring	Endring i Felleskostnader
INNTEKTER						
Felleskostnader drift	1 117 200	586 938	1 173 800	1 175 100	1 300	0,1 %
Felleskostnader lik fordeling	317 832	224 910	449 700	448 400	-1 300	-0,3 %
Kabel-TV/Bredbånd	291 720	146 880	293 460	343 944	50 484	17,2 %
Energi	295 591	175 970	404 556	323 124	-81 432	-20,1 %
Andre inntekter	1 000	0	0	0	0	0,0 %
El-bil	17 421	0	0	0	0	0,0 %
SUM INNTEKTER	**2 040 764**	**1 134 698**	**2 321 516**	**2 290 568**	**-30 948**	**-1,3 %**
KOSTNADER						
Lønnskostnader	226 117	51 345	200 000	200 000	0	
Drifts- og serviceavtaler	254 155	69 616	184 500	229 000	44 500	
Forvaltningskostnader	111 374	61 763	116 200	128 100	11 900	
Revisjon	15 708	7 081	11 600	12 200	600	
Forsikring	229 803	108 303	250 700	267 600	16 900	
Eiendomsavgifter	5 253	3 562	6 000	6 100	100	
Strøm	148 221	66 472	180 600	180 600	0	
Fjernvarme	286 977	122 138	404 556	323 124	-81 432	
Renhold	123 340	86 399	129 500	116 200	-13 300	
Kabel-TV/Bredbånd	293 460	143 508	293 460	343 944	50 484	
Vedlikehold	269 173	111 299	387 000	325 000	-62 000	
Vedlikeholdsavsetning	122 400	61 200	122 400	122 400	0	
Kontorkostnader	20 793	0	13 000	7 300	-5 700	
Andre kostnader	32 493	8 954	22 000	29 000	7 000	
SUM KOSTNADER	**2 139 267**	**901 638**	**2 321 516**	**2 290 568**	**-30 948**	
DRIFTSRESULTAT	**-98 503**	**233 060**	**0**	**0**	**0**	
FINANSINNTEKTER/KOSTNA						
Renteinntekter	67 007	22 572	0	0	0	
Rentekostnader lån 1	1 381	84	0	0	0	
SUM FINANS	**65 627**	**22 488**	**0**	**0**	**0**	
RESULTAT	**-32 876**	**255 548**	**0**	**0**	**0**	

Se side 2 og 3 for endring i felleskostnader pr leilighet/leilighetstype.

bonitas eiendomsforvaltning | phm partner

			Felleskostnader pr måned:				
Leilighetsnr.	H-nummer	Seksjonsnr.	Driftskostnader likt fordelt	Driftskostnader brøk	Fjernvarme og varmt tappevann	Kabel-TV/ internett	Totale felleskostnader
A104	H0101	1	kr 733	kr 2 259	kr 929	kr 562	**kr 4 482**
A103	H0102	2	kr 733	kr 1 757	kr 755	kr 562	**kr 3 806**
A102	H0103	3	kr 733	kr 1 757	kr 1 003	kr 562	**kr 4 054**
A101	H0104	4	kr 733	kr 2 147	kr 424	kr 562	**kr 3 866**
A204	H0201	5	kr 733	kr 2 259	kr 884	kr 562	**kr 4 437**
A203	H0202	6	kr 733	kr 1 757	kr 260	kr 562	**kr 3 311**
A202	H0203	7	kr 733	kr 1 757	kr 650	kr 562	**kr 3 701**
A201	H0204	8	kr 733	kr 2 147	kr 1 023	kr 562	**kr 4 465**
A303	H0301	9	kr 733	kr 2 259	kr 1 113	kr 562	**kr 4 666**
A302	H0302	10	kr 733	kr 2 259	kr 642	kr 562	**kr 4 195**
A301	H0303	11	kr 733	kr 3 318	kr 650	kr 562	**kr 5 263**
B104	H0101	12	kr 733	kr 1 255	kr 880	kr 562	**kr 3 429**
B013	H0102	13	kr 733	kr 1 310	kr 670	kr 562	**kr 3 275**
B102	H0103	14	kr 733	kr 1 812	kr 453	kr 562	**kr 3 560**
B101	H0104	15	kr 733	kr 2 147	kr 535	kr 562	**kr 3 977**
B204	H0201	16	kr 733	kr 1 255	kr 321	kr 562	**kr 2 870**
B203	H0202	17	kr 733	kr 1 310	kr 404	kr 562	**kr 3 009**
B202	H0203	18	kr 733	kr 1 812	kr 248	kr 562	**kr 3 355**
B201	H0204	19	kr 733	kr 2 147	kr 358	kr 562	**kr 3 800**
B303	H0301	20	kr 733	kr 2 677	kr 461	kr 562	**kr 4 432**
B302	H0302	21	kr 733	kr 1 812	kr 293	kr 562	**kr 3 400**
B301	H0303	22	kr 733	kr 2 147	kr 744	kr 562	**kr 4 186**
C102	H0101	23	kr 733	kr 1 338	kr 285	kr 562	**kr 2 918**
C101	H0102	24	kr 733	kr 1 785	kr 125	kr 562	**kr 3 204**
C202	H0202	25	kr 733	kr 1 338	kr 297	kr 562	**kr 2 930**
C201	H0201	26	kr 733	kr 1 785	kr 133	kr 562	**kr 3 212**
C301	H0301	27	kr 733	kr 1 785	kr 527	kr 562	**kr 3 606**
D105	H0101	28	kr 733	kr 2 175	kr 584	kr 562	**kr 4 054**
D104	H0102	29	kr 733	kr 1 757	kr 412	kr 562	**kr 3 463**
D103	H0103	30	kr 733	kr 1 757	kr 293	kr 562	**kr 3 344**
D102	H0104	31	kr 733	kr 1 980	kr 432	kr 562	**kr 3 706**
D101	H0105	32	kr 733	kr 2 147	kr 1 068	kr 562	**kr 4 510**
D205	H0201	33	kr 733	kr 2 175	kr 703	kr 562	**kr 4 173**
D204	H0202	34	kr 733	kr 1 757	kr 399	kr 562	**kr 3 450**
D203	H0203	35	kr 733	kr 1 757	kr 670	kr 562	**kr 3 721**
D202	H0204	36	kr 733	kr 1 980	kr 383	kr 562	**kr 3 657**
D201	H0205	37	kr 733	kr 2 147	kr 789	kr 562	**kr 4 231**
D304	H0301	38	kr 733	kr 2 175	kr 551	kr 562	**kr 4 021**
D303	H0302	39	kr 733	kr 2 259	kr 662	kr 562	**kr 4 215**
D302	H0303	40	kr 733	kr 3 179	kr 47	kr 562	**kr 4 520**
D301	H0304	41	kr 733	kr 2 147	kr 843	kr 562	**kr 4 285**
E104	H0101	42	kr 733	kr 1 283	kr 120	kr 562	**kr 2 697**
E103	H0102	43	kr 733	kr 1 366	kr 84	kr 562	**kr 2 745**
E102	H0103	44	kr 733	kr 1 366	kr 707	kr 562	**kr 3 368**
E101	H0104	45	kr 733	kr 2 147	kr 584	kr 562	**kr 4 026**
E204	H0201	46	kr 733	kr 1 283	kr 342	kr 562	**kr 2 919**
E203	H0202	47	kr 733	kr 1 366	kr 84	kr 562	**kr 2 745**
E202	H0203	48	kr 733	kr 1 366	kr 408	kr 562	**kr 3 069**
E201	H0204	49	kr 733	kr 2 147	kr 412	kr 562	**kr 3 854**
E302	H0301	50	kr 733	kr 2 677	kr 719	kr 562	**kr 4 690**
E301	H0302	51	kr 733	kr 2 147	kr 564	kr 562	**kr 4 006**
			kr 37 367	**kr 97 925**	**kr 26 927**	**kr 28 662**	**kr 190 881**

bonitas eiendomsforvaltning phm partner

			Endring pr seksjon pr måned:				
Leilighetsnr.	H-nummer	Seksjon	Driftskostnader likt fordelt	Driftkostnader brøk	Fjernvarme og varmt tappevann	Kabel-TV/ internett	Totale felleskostnader
A104	H0101	1	kr -2	kr 2	kr -587	kr 82	kr -504
A103	H0102	2	kr -2	kr 2	kr -121	kr 82	kr -39
A102	H0103	3	kr -2	kr 2	kr 396	kr 82	kr 478
A101	H0104	4	kr -2	kr 2	kr -638	kr 82	kr -555
A204	H0201	5	kr -2	kr 2	kr -119	kr 82	kr -36
A203	H0202	6	kr -2	kr 2	kr -448	kr 82	kr -366
A202	H0203	7	kr -2	kr 2	kr -278	kr 82	kr -196
A201	H0204	8	kr -2	kr 2	kr -1	kr 82	kr 82
A303	H0301	9	kr -2	kr 2	kr -100	kr 82	kr -17
A302	H0302	10	kr -2	kr 2	kr 18	kr 82	kr 101
A301	H0303	11	kr -2	kr 4	kr -197	kr 82	kr -113
B104	H0101	12	kr -2	kr 1	kr 4	kr 82	kr 86
B013	H0102	13	kr -2	kr 1	kr 126	kr 82	kr 208
B102	H0103	14	kr -2	kr 2	kr -238	kr 82	kr -156
B101	H0104	15	kr -2	kr 2	kr -371	kr 82	kr -288
B204	H0201	16	kr -2	kr 1	kr 38	kr 82	kr 120
B203	H0202	17	kr -2	kr 1	kr 150	kr 82	kr 232
B202	H0203	18	kr -2	kr 2	kr 107	kr 82	kr 189
B201	H0204	19	kr -2	kr 2	kr -18	kr 82	kr 65
B303	H0301	20	kr -2	kr 3	kr -66	kr 82	kr 17
B302	H0302	21	kr -2	kr 2	kr -11	kr 82	kr 71
B301	H0303	22	kr -2	kr 2	kr -57	kr 82	kr 26
C102	H0101	23	kr -2	kr 1	kr -44	kr 82	kr 38
C101	H0102	24	kr -2	kr 2	kr 10	kr 82	kr 92
C202	H0202	25	kr -2	kr 1	kr -209	kr 82	kr -127
C201	H0201	26	kr -2	kr 2	kr 10	kr 82	kr 92
C301	H0301	27	kr -2	kr 2	kr -509	kr 82	kr -427
D105	H0101	28	kr -2	kr 2	kr -124	kr 82	kr -41
D104	H0102	29	kr -2	kr 2	kr -90	kr 82	kr -8
D103	H0103	30	kr -2	kr 2	kr -344	kr 82	kr -262
D102	H0104	31	kr -2	kr 2	kr -264	kr 82	kr -181
D101	H0105	32	kr -2	kr 2	kr -82	kr 82	kr 1
D205	H0201	33	kr -2	kr 2	kr -173	kr 82	kr -90
D204	H0202	34	kr -2	kr 2	kr 53	kr 82	kr 135
D203	H0203	35	kr -2	kr 2	kr -274	kr 82	kr -192
D202	H0204	36	kr -2	kr 2	kr -472	kr 82	kr -389
D201	H0205	37	kr -2	kr 2	kr -3	kr 82	kr 80
D304	H0301	38	kr -2	kr 2	kr -102	kr 82	kr -19
D303	H0302	39	kr -2	kr 2	kr -67	kr 82	kr 16
D302	H0303	40	kr -2	kr 4	kr -9	kr 82	kr 75
D301	H0304	41	kr -2	kr 2	kr -366	kr 82	kr -283
E104	H0101	42	kr -2	kr 1	kr -113	kr 82	kr -31
E103	H0102	43	kr -2	kr 2	kr -414	kr 82	kr -332
E102	H0103	44	kr -2	kr 2	kr 251	kr 82	kr 333
E101	H0104	45	kr -2	kr 2	kr -221	kr 82	kr -138
E204	H0201	46	kr -2	kr 1	kr -8	kr 82	kr 74
E203	H0202	47	kr -2	kr 2	kr -683	kr 82	kr -601
E202	H0203	48	kr -2	kr 2	kr 28	kr 82	kr 110
E201	H0204	49	kr -2	kr 2	kr 45	kr 82	kr 128
E302	H0301	50	kr -2	kr 3	kr -187	kr 82	kr -104
E301	H0302	51	kr -2	kr 2	kr -14	kr 82	kr 69

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET SANDBAKKTUNET

Tid: 10.04.2025 – kl. 17:00
Sted: Heimdalshallen
Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Gjennomgang av revisors beretning
   c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025
   d) Gjennomgang av styrets årsberetning

3) **Valg – det skal velges**

Styremedlem for 2 år	På valg Kåre Johansen
Evt. et styremedlem for 1 år	----------

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 02.04.2025
SAMEIET SANDBAKKTUNET
for styret

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter
* Revisjonsberetning

Sameiet Sandbakktunet Org.nr. 920447163

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Sandbakktunet

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		1 117 200	1 150 860	1 110 521	1 173 800
Felleskostnader lik fordeling		317 832	282 132	324 787	449 700
Kabel TV		291 720	250 920	299 880	293 460
Energi	5	295 591	396 767	404 556	404 556
Andre inntekter		1 000	0	0	0
Strøm el-bil		17 421	9 582	0	0
Sum inntekter		**2 040 764**	**2 090 261**	**2 139 744**	**2 321 516**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	226 117	195 539	87 287	200 000
Drifts- og serviceavtaler	2	254 155	112 260	239 900	184 500
Forretningsførsel	3	111 374	104 025	109 000	116 200
Revisjon	4	15 708	10 250	10 800	11 600
Forsikring		229 803	210 673	226 000	250 700
Eiendomsavgifter		5 253	5 170	6 300	6 000
Strøm		148 221	139 262	180 600	180 600
Fjernvarme	5	286 977	396 767	404 556	404 556
Renhold		123 340	117 465	123 300	129 500
Kabel-TV		293 460	279 994	299 880	293 460
Vedlikehold	6	269 173	335 788	286 204	387 000
Vedlikeholdsavsetning	11	122 400	122 400	122 400	122 400
Kontorkostnader		20 793	8 837	11 000	13 000
Andre kostnader	7	32 493	39 856	25 854	22 000
Avskrivinger		0	9 414	6 663	0
Sum kostnader		**2 139 267**	**2 087 699**	**2 139 744**	**2 321 516**
Driftsresultat		**-98 503**	**2 562**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		67 007	64 093	0	0
Rentekostnader		1 381	175	0	0
Sum finans	**8**	**65 627**	**63 917**	**0**	**0**
Resultat	**13**	**-32 876**	**66 479**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-32 876	66 479	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 495	347 150
Opptjente ikke fakt inntekt		17 421	80 667
Andre fordringer		200 468	213 813
Forskuddsbetalte kostnader		255 777	481 300
Sum fordringer	**9**	**477 161**	**1 122 930**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**923 669**	**1 214 571**
Sum omløpsmidler		**1 400 830**	**2 337 501**
Sum eiendeler		**1 400 830**	**2 337 501**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		398 003	331 524
Årets resultat		-32 876	66 479
Sum opptjent egenkapital		**365 127**	**398 003**
Sum egenkapital		**365 127**	**398 003**
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	735 344	935 969
Sum avsetninger		**735 344**	**935 969**
Leverandørgjeld		34 181	378 418
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	31 045
Forskudd fra kunder		30 104	16 775
Påløpte kostnader	12	140 413	577 290
Annen kortsiktig gjeld		95 661	0
Sum kortsiktig gjeld		**300 360**	**1 003 529**
Sum egenkapital og gjeld		**1 400 830**	**2 337 501**

Trondheim __/__ 2025,
Sameiet Sandbakktunet

Tore Lyslo Johansen	Sissel Solberg	Kåre Johansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	108 175	0	0	0
Godtgjørelse til styre	76 500	144 875	76 500	175 285
Arbeidsgiveravgift	26 038	20 427	10 787	24 715
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	15 404	30 237	0	0
Sum lønnskostnader	**226 117**	**195 539**	**87 287**	**200 000**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 102 690 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2025.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Avregningskostnader	8 100	8 100	8 500	8 500
Vaktmestertjeneste	0	0	50 000	0
Vaktmester div. arbeid og	0	0	1 500	0
Vintervedlikehold	0	0	30 000	0
Sommervedlikehold	0	0	30 000	0
Serviceavtale Heis	125 559	85 660	89 900	70 000
Serviceavtale Port	0	0	0	5 000
Serviceavtale Brann	18 500	18 500	30 000	20 000
Serviceavtale sprinkleranlegg	32 023	0	0	27 000
Service vvs	23 870	0	0	39 000
Serviceavtale tak	14 609	0	0	15 000
Serviceavtale el.	31 494	0	0	0
Sum drifts -og serviceavtaler	**254 155**	**112 260**	**239 900**	**184 500**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	103 410	98 670	103 400	108 600
Framleieregister	5 625	5 355	5 600	5 600
Forvaltning utover avtale	2 339	0	0	2 000
Sum forvaltningshonorar	**111 374**	**104 025**	**109 000**	**116 200**

Note 4 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	15 708	10 250	10 800	11 600
Sum revisjonshonorar	**15 708**	**10 250**	**10 800**	**11 600**

Dokumentet er elektronisk signert

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS.
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 5 Målingsbaserte kostnader

		Regnskap 2024
Energikostnad		286 977
Fordelingskostnad		7 950
Kostnad		**294 927**
Differanse estimert kostnad ved avregning		664
Totalkostnad		**295 591**
-Innbetalt akonto		391 252
Avregning*	**-**	**95 661**
*Avregning energi er avsatt i regnskapet.	-	95 661

Noten er endret fra året før. Fjorårets tall er ikke sammenlignbare.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	27 351	9 953	18 000	30 000
Vedlikehold bygning	-113 332	156 141	98 704	117 000
Rep/vedl. heis	169 437	61 689	65 000	15 000
Utomhus	0	8 343	20 000	150 000
Beplantning/gartner	1 310	0	0	0
Bortkjøring søppel	1 200	1 100	1 500	0
Garasje/port	89 201	91 101	12 000	35 000
Skilting/postkasse	0	3 622	0	0
Nøkler, sylindre mm	3 813	0	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	54 013	0	66 000	20 000
Snøbrøyting/strøing	2 243	0	0	0
Vedlikehold nødlys, brannalarm	0	3 840	5 000	5 000
Vedlikehold utstyr	4 937	0	0	0
Vedlikehold vvs	29 000	0	0	15 000
Sum vedlikehold	**269 173**	**335 788**	**286 204**	**387 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Leie lokale	6 550	2 525	1 700	0
Styre	1 909	4 091	1 000	0
Bomiljø	3 406	285	600	0
Årsmøte	5 575	9 786	5 500	6 000
Bankgebyrer	2 763	2 752	2 600	3 000
*Annen kostnad	12 290	20 417	14 454	13 000
Sum andre kostnader	**32 493**	**39 856**	**25 854**	**22 000**

*Gjelder Røde Kors og Huseiernes Landsforbund

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	67 007	64 093	0	0
Sum rentekostnader	1 381	175	0	0
Sum finans	65 627	63 917	0	0

*Inkludert kundeutbytte Gjensidige kr 20 942

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	3 495	347 150
Sum kundefordringer	**3 495**	**347 150**
Opptjent, ikke fakturert	17 421	80 667
Opptjent, ikke fakt. felleskost	**17 421**	**80 667**
Andre kortsiktige fordringer	200 468	213 813
Sum andre kortsiktige fordringer	**200 468**	**213 813**
*Forskuddsbetalte kostnader	75 273	307 092
Forskuddsbetalt forsikring	180 504	174 208
Sum andre fordringer	**255 777**	**481 300**
Sum fordringer	**477 161**	**1 122 930**

*Kabel-TV/internett og Heisservice.
Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 20 488.

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	**935 969**	**813 569**
Årets avsetning	**122 400**	**122 400**
Bruk av avsetning	**-323 026**	**0**
Sum avsetning	**735 344**	**935 969**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen påløpt kostnad	37 723	90 004
Forskuddsbetalt inntekt	0	400 000
Avsetning styrehonorar	102 690	87 287
Sum påløpte kostnader	**140 413**	**577 290**

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**1 333 972**	**1 135 680**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-32 876	66 479
Årets avskrivninger	0	9 414
Vedlikeholdsavsetning	-200 626	122 400
B. Årets endring i disponible midler	-233 502	198 293
C. Disponible midler 31.12	**1 100 470**	**1 333 972**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Johansen, Tore Lyslo	**2025-03-20**

Identification

bankID Johansen, Tore Lyslo

Name	Date
Solberg, Sissel Anne	**2025-03-19**

Identification

bankID Solberg, Sissel Anne

Name	Date
Johansen, Kåre	**2025-03-19**

Identification

bankID Johansen, Kåre

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sandbakktunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sandbakktunet.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 sameiets 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

Penneo Dokumentnøkkel: 0HM8P-30AYP-3724E-UINZS-PZBIE-JILH7

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: 0HM8P-30AYP-3724E-UINZS-PZBIE-JILH7

PENNEO

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."

Frostad, Geir Ove
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-21 12:00:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0HM8P-30AYP-3724E-UINZS-PZBIE-ILH7

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsberetning Sameiet Sandbakktunet 2024

Her er noen av aktivitetene styret har hatt I 2024:

- 10 styremøter med forberedelser og gjennomføring og flere ad hoc arbeidsmøter
- Årsmøte med forberedelser og gjennomføring
- Deltakelse i lederforum for sameiene på Heimdal som foreløpig har 10 sameier som medlemmer. Dette er et forum for utveksling av erfaringer og koordinering av serviceavtaler og leverandører. Dette for å oppnå bedre kvalitet og priser.
- Beregner og fakturer forbruk av fjernvarme. Fjernvarme faktureres a-konto hver måned og avregnes årlig mot reelt forbruk.
- Beregne strømforbruk på EL-bil ladere og fakturere ut en gang i året
- Løpende vurdering av alle serviceavtaler. Forhandlet ny avtale på heisservice og fått redusert til å bli lavere enn ved innflytting for 7 år siden.
- Innhentet tilbud på dørautomatikk for svalganger og koordinerer dette.
- Koordinering av vaktmestergruppen med vaktlister
- Overholdelse av parkeringsregler i garasjen.
- Det er montert nøkkelboks for Trondheim kommune utenfor garasjeport for hjemmehjelp og Trygghetsalarmen. De benytter gjesteparkeringer når de er her.
- Montert lås for Posten utenfor garasjeport
- Kjøper inn lamper og lys selv og bestiller elektriker til å bytte dem
- Bestiller servicepersonell ved behov

Oppfølging av periodisk service og kontroll

- Heiser – Schindler utfører service på våre 5 heiser 2 ganger i året. Bytter batteri for nød-belysning og nøddrift i heis hvert 5. år
- Norsk heiskontroll utfører lovpålagt kontroll av heiser hvert 2. år.
- Protan foretar årlig service på alle våre 5 tak og retter opp evt. feil/mangler de skulle oppdage. De har fullmakt til å utføre mindre utbedringer av skader etc. som de mener er nødvendig uten å spørre først med det samme de er på taket for service. Dette blir rimeligere. De finner som regel noen små skader hvert år.
- Granbo VVS har årlig service og test av sprinkleranlegget, vann og avløp med målinger, fjernvarmen og vannkummer vaskehall.

- Kjelstad tømmer og sjekker årlig oljeutskiller i vaskehall.
- Elteknikk foretar EL-kontroll hvert 5. år
- Windsor - årlig service på garasjeporten. Byttet utslitt motor til en ny og noe kraftigere motor. Det også byttet fjærer og vaiere, noe som må gjøres etter et visst antall åpninger/lukkinger av porten.
- Elteknikk har årlig service på brannalarmen med test av røykvarslere i boenhetene, røkluke og nødlys/skilting.
- Teknisk Ventilasjon byttet defekt motor på ventilasjon i boder under 2C og satt inn filter for å filtrere luften som kommer inn.

Vaktmestergruppen har følgende aktiviteter:

- Sommervedlikehold med gressklipping, luking, klipp av hekk etc.
- Vintervedlikehold med snøbrøyting, strøing etc.
- Periodiske sjekkrunde
- Bytte av lamper og lys
- Småreparasjoner og vedlikehold ved behov
- Vask av garasjeanlegg med leie av gulvvaskemaskin. Oppmerking av parkeringsplasser ved behov.
- Vask og beis av plattinger på bakkenivå
- Nøkkeladministrasjon og programmering av nøkkelbrikker og dørlåser
- Bistand til håndverkere ved service og reparasjoner
- Vedlikehold på ventilasjon fellesarealer

Med hilsen

Styret
Sameiet Sandbakktunet

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDBAKKTUNET

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01. februar 2018
Endret ved ordinært årsmøte 22.06.2020, 10.05.2021 og 31.05.2023

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Sandbakktunet. Sameiet består av 51 boligseksjoner i henhold til oppdelingssøknad. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Sameiet skal ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen beliggende i Sandbakkvegen 2 og 4 med gnr. 313, bnr. 172 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

2.1

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.
Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 PARKERING OG BOD

Hver eierseksjon har bruksrett til 1 stk. parkeringsplass og 1 stk. bod i sameiets p-kjeller. Tildelingen av p-plass og bod bestemmes av utbygger ved etablering av sameiet. Senere endringer krever samtykke fra berørte rettighetshavere. Retten til p-plass følger seksjonen og kan ikke selges separat.
5 seksjoner har bruksrett til 2 p-plasser. Dette gjelder seksjon 11 (leil. A301), seksjon 19 (leil. B201), seksjon 20 (leil. B303), seksjon 40 (leil. D302) og seksjon 50 (leil. E302). Retten til disse parkeringsplassene kan ikke oppheves av sameiet, heller ikke foreta noen endringer uten rettighetshaver sitt samtykke.

Eventuelle overdragelser av bruksrettighet til parkeringsplasser kan kun selges/overføres/leies ut til andre seksjonseiere i sameiet.
Styret skal alltid informeres om bruksendringer. Det er opp til hver enkelt å avtale pris for utleie. Portåpner følger parkeringsplass.
For varig bytte/salg må det foretas reseksjonering.

Ved salg skal vedtektenes pkt 2.2 endres slik at de til enhver tid tar hensyn til de faktiske eierforhold. Det gis fullmakt til sameiets forretningsfører, uten behandling i årsmøte å innta riktig tekst som viser reell rettighetshaver.

Det er tilrettelagt for 4 stk. HC-plass i parkeringskjelleren. Dersom en eier eller et medlem av dennes husstand kan dokumentere behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseieren og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Sameiets styre behandler søknader.

Sameiet har etablert dedikert infrastruktur med lastbalansering for elbilladere slik at samtlige eierseksjoner kan få etablert elbillader på sin parkeringsplass i parkeringskjelleren når de måtte ønske det. All bestilling av elbillader skal rettes til styret som sørger for etablering og som også fakturer ut kostnaden med arbeid, ladepunkt og andel av infrastruktur. Elbillader følger eierseksjon og parkeringsplass ved et evt. salg.

Seksjonseier har selv ansvar for at dem selv, deres beboere og besøkende kjenner til og forstår gjeldende parkeringsregler i parkeringskjelleren. Nærmere bestemmelser for bruk av parkeringskjelleren finnes i sameiets husordensregler.

For å forebygge og evt. oppklare lovbrudd kan styret i Sameiet sette opp kameraovervåking i fellesarealer der hvor det skulle være nødvendig. Det vil bli satt opp merking/skilt alle steder med overvåking. Styret har ansvar for at kameraovervåkninger skjer iht. Datatilsynets retningslinjer.

2.3 HAGEAREALER

Leilighetene i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til hagearealer som naturlig flukter til deres seksjon. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang via fellesarealer (for nødvendig vedlikehold). Disse hagearealer på bakkeplan som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder. Den enkelte seksjon plikter også å vedlikeholde arealer som er til deres eget bruk.

2.4 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.
Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på søknad om reseksjonering.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes felles forpliktelser overfor sameiet.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar, renhold samt kabel-tv fordeles dog likt pr seksjon.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlatelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapt
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styreleder, med de øvrige styremedlemmers oppsyn, oppbevarer universalnøkkel (masterkey) på et trygt sted i sameiet. Nøkkelen skal kun brukes i nødsfall, hvor eier av seksjon ikke kan nås, eller etter klar avtale og eventuelt skriftlig samtykke fra eier av seksjon, f.eks. ved vedlikehold av brannvarslingsutstyr, utbedring av rørgater m.m.
Minst 2 personer, hvorav minst 1 styremedlem skal være tilstede ved bruk av universalnøkkel. Bruk av nøkkel skal dokumenteres og protokollføres.

10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering.
Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1.april.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt kan bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet vurderes. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Deltakernes identitet må kunne bekreftes.

Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av eierne, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Styret kan sette en frist for når krav om fysisk møte kan settes fram.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets evt. årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
b) Styrets eventuelle årsberetning eller årsmelding
b) Valg av styremedlemmer
c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt.
Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.
Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Elektronisk kommunikasjon sidestilles med skriftlig melding. De som ikke ønsker at kommunikasjon skjer elektronisk, kan be om å få tilsendt melding på papir i stedet. Eier må oppdatere styret og forretningsfører ved endring i e-postadresse.
Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten laget har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til gjeldende regler til enhver tid.

16. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

17. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

18. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

19. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdigforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på

bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

20. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at disse er i forskriftmessig stand gjennom periodiske kontroller. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted.

21. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysinger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

22. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr…… kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet……

den …… men gir fullmakt til:

Navn: .....

……
Sted dato/år

……..
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:_____ Adresse_____

Telefonnummer:_____ Mail:_____

Seksjonsnr (*) . _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET SANDBAKKTUNET

Tid: 10.04.2025 – kl. 17:00
Sted: Heimdalshallen
Vestre Rosten 4, 7072 Heimdal

Til stede fra styret: Tore Lyslo Johansen, Sissel Solberg, Kåre Johansen

I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning AS.

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: Eirik Ratøyen

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 16
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 16

Til sekretær ble valgt: Eirik Ratøyen

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Tore Lyslo Johansen

Det var ingen bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: Godkjent

b) Gjennomgang av revisors beretning
Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.

c) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: kr. 90 000 + arbeidsgiveravgift

d) Gjennomgang av styrets årsberetning
Denne ble gjennomgått og tatt til orientering.

3) Valg – det skal velges

Styremedlem for 2 år	På valg Kåre Johansen
Evt. et styremedlem for 1 år	----------

Dokumentet er elektronisk signert

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år:	Tore Johansen (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år:	Kåre Johansen
Styremedlem for 1 år:	Sissel Solberg (ikke på valg)
Evt. Styremedlem for 1 år:	Ikke valgt

Møtet ble hevet kl. 17:40

Eirik Ratøyen **Tore Lyslo Johansen**

Signeres digitalt

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll ordin...

Name	Date	Name	Date
Johansen, Tore Lyslo	2025-04-11	Ratøyen, Eirik	2025-04-11

Identification



Johansen, Tore Lyslo

Identification



Ratøyen, Eirik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

RETT HJEM ARKITEKTER AS

Brøsetvegen 164E
7069 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Knut Auganes	BYGG-20/80106 oppgis ved alle henvendelser	Raymond Rohonyi	11.03.2024

Sandbakkvegen 2A, 2B, 2C, 4A og 4B, ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	313/172/0/0
Bygningsnummer:	300580544, 300580550, 300580553, 300580556, 300580562
Ansvarlig søker:	RETT HJEM ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	SANDBAKKVEGEN UTBYGGINGSSELSKAP AS

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Knut Auganes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: SANDBAKKVEGEN UTBYGGINGSSELSKAP AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 16.02.2024.

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 Delegasjonssak nr: FBR RAM 2945/16.

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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

R 12ay, dv. 08.03.00.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OLINE HÅRSTADS VEG

Plandata:
Dato for siste revisjon av plankartet: 21.02.00
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 21.02.00

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

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder
   -Boliger TU 35 %
   -Forretninger / kontorer

2. Fellesområder
   -Felles avkjørsel

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boligområder

1.1.1.
De to nye boligtomtene skal bebyggens med småhus i inntil 2 etasjer, inkludert innredet loftsetasje. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader.
Gesimshøyden på husene skal ikke overstige 6 meter, måkt fra gjennomsnittlig høyde på ferdig planert terreng rundt bygningene.

1.1.2.
Husene skal planlegges slik at det på egen grunn blir plass til 1 garasje eller carport og 1 biloppstillingsplass pr. bolig.

Garasjer / Carporter skal bare oppføres i 1 etasje, ha en grunnflate på 20 m2 pr. enhet (boder kan komme i tillegg). Garasjer / Carporter skal være tilpasset hovedhuset i form, material- og fargevalg, og ha saltak med tilnærmet samme takvinkel som bolighuset. Garasje / Carport kan sammenbygges med boligen.

For de to nye tomtene kan garasjer / carporter ligge i grensen mellom disse.

1.1.3.
Tillatt bruksareal i prosent av tomtens nettoareal skal ikke overstige 35 %.

1.1.4.
Eksisterende bolighus inngår i planen, og ved evt. gjenoppbygging etter brann eller ved hovedombygging skal nåværende plassering i hovedsak beholdes og dagens volum ikke overstiges.

1.1.5.
Endelig plassering av nye boliger skal avgjøres i forbindelse med behandling av de aktuelle byggesaker.

1.2. Forretninger/kontor

1.2.1.
Område for forretninger/kontorer skal disponeres til forretningsvirksomhet.

2. FELLESOMRÅDER

2.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Oline Hårstads veg 7, 7B, 9, 10, 11, 12 13, 15 med to nye tomter, 17 og Brøttumsvegen 6.

Planident: r20140025
Arkivsak: 14/7200

Sandbakkvegen 2 og 4, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 2.2.2016
Dato for godkjenning av bystyret : 28.4.2016

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket RETT HJEM arkitekter, 16.12.2014, sist endret 2.2.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse, blokkbebyggelse
  - Renovasjonsanlegg
  - Uteoppholdsareal
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg
  - Gang- /sykkelveg
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG
Generelle bestemmelser
§ 3.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for boligbebyggelse, skal det utarbeides en utomhusplan for hele området i målestokk 1:500 eller 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, gangveger, atkomst, parkering, utforming av sykkelparkering, avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning, trær og vegetasjon som skal bevares, opparbeidelse av lekeområder for variert lek.

§ 3.2 Parkering
Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplass for bil pr. 70 m² BRA boligareal eller boenhet. All parkering skal plasseres i parkeringskjeller. Minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser skal utformes som HC- plasser. Det skal settes av plass for to sykler pr. boenhet. Minimum en sykkelplass skal være under tak.

Bestemmelser for byggeområdene
§ 3.3 Plassering og grad av utnytting
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Maksimal tillatt utnytting er angitt i % BRA på plankartet.

Parkeringskjeller inngår ikke i arealberegningen. Bebyggelse under bakken utenfor bygningskroppen tillates i den grad det er nødvendig for å dekke parkerings- og bodbehov. Det tillates at kjelleren kan bygges sammenhengende mellom blokkene.

§ 3.4 Høyde og etasjetall
Bebyggelse i områdene BB1 og BB3 kan ha inntil tre etasjer og maks gesimshøyde på 11 m. I den østligste del av områdene skal bygg trappes ned til to etasjer med maks gesimshøyde på 8 m. Nedtrappingen skal ha et omfang som medfører at bebyggelsen ikke kaster skygge på naboeiendommer klokka 18.00 23. juni.

BB2 kan bebygges med inntil tre etasjer med maksimal gesimshøyde på 11 m.

Trapp- og heishus kan tillates over maks høyde, i maks størrelse 15 % av underliggende etasjehøyde. Trapp- og heishus tillates ikke plassert slik at det gir mer skygge på naboeiendommer enn bebyggelsens forøvrig gjør.

§ 3.5 Utforming
Bebyggelsen i område BB1 skal være oppdelt i minimum tre fysisk atskilte bygninger.

Rømningstrapper på BB1 tillates å overskride formålsgrense mot nord såfremt de ikke går under bakkeplan. Balkonger, verandaer, terrasser kan overskride formålsgrense med maks. 1m.

Svalganger skal integreres i bygningskroppen. Svalganger tillates kun i den lengde der man passerer maksimalt fire boliger på vei til egen bolig.

§ 3.6 Renovasjonsanlegg
Boligene innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir.
Område f_ RA er plass for felles avfallshåndtering for ny bebyggelse. Det skal være plass til fire nedgravde containere.

§3.7 Felles uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal f_UA1, f_UA2 og f_UA3 er felles for ny bebyggelse. Opparbeidelse skal inngå i en samlet utomhusplan, jf. § 3.1. Det skal tilrettelegges for variert lek og gode møteplasser.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.
§ 4.1 Kjøreveg
Nedkjøring til parkeringskjeller skal skje i område f_ KV.

§ 4.2 Fortau
Det skal etableres fortau langs veg langs Sandbakkvegen og Johan Tillers veg som vist på planen.

§5 GRØNNSTRUKTUR
§ 5.1 Vegetasjonsskjerm
Det skal etableres en lav vegetasjonsskjerm langs Sandbakkvegen. Vegetasjonen kan ikke være høyere en 0,5 meter.

§6 **HENSYNSSONER**
§ 6.1 Sikringssone
I frisiktsonen skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende veger.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Støy

Det tillates boenheter med fasade i gul støysone, dersom boenhetene har en stille side og er gjennomgående med soverom på stille side. Alt uterom som medregnes i uteromsregnskap skal ha lydnivå under L_{den} 55 dB. Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før det gis ferdigattest. Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan der nødvendige støyskjermingstiltak fremgår.

§7.2 Leilighetsstørrelser

Minimum 30 % av leilighetene skal være tre - roms eller større. Maksimum 35 % av leilighetene kan være to - roms. Ett - roms leiligheter tillates ikke.

§7.3 Minimumstetthet

Det skal være minimum 34 og maksimum 56 boenheter innefor planområdet.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Utomhusplan

Ved søknad om igangsetting skal det følge med en detaljert utomhusplan.

§ 8.2 Ferdigstillelse av uterom

Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal uterom som er vist i utomhusplan være opparbeidet. Det kan gjøres sesongmessige tilpasninger for beplantning og legging av plener.

§ 8.3 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2012, tilfredsstilles.

§ 8.4 Forurenset grunn

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

§ 8.5 Plan for vann, avløp og avfallshåndtering

Med søknad om igangsetting skal følge godkjente planer for vann og avløp og avfallshåndtering. Vann- og avsløpsplan og plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 8.6 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering må være ferdig før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av vurderingen skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for geoteknisk prosjektering.

8.7 Stabilitet

Det skal gjennomføres en utredning av skredfaren i tråd med NVEs veileder 7/2014, om sikkerhet

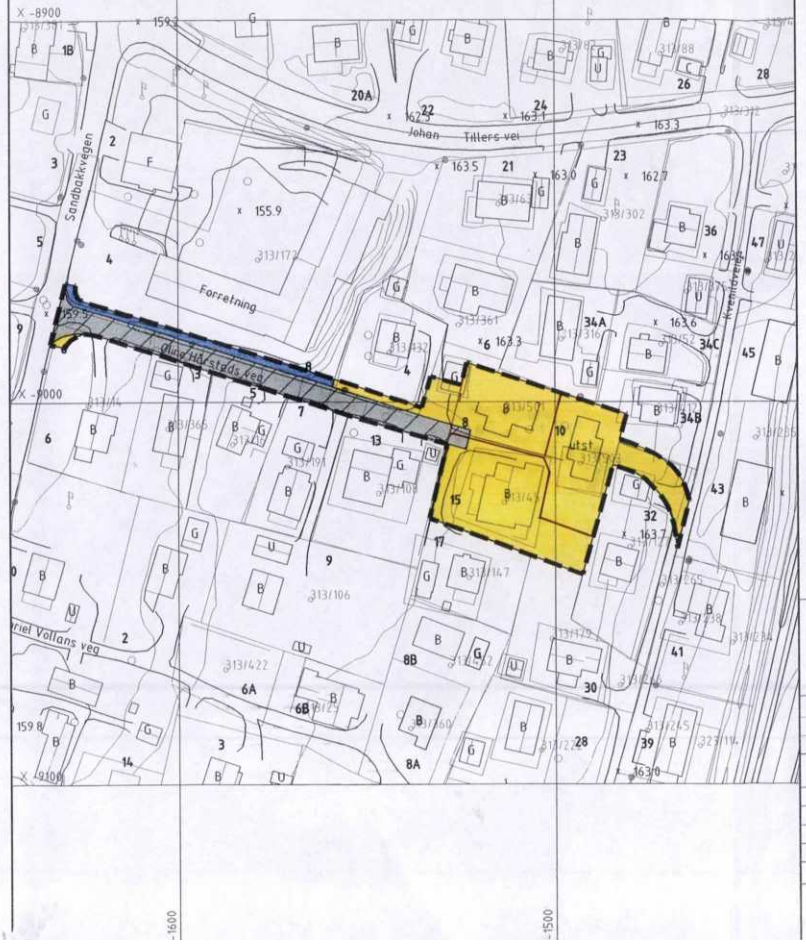
mot kvikkleireskred, før det kan gis tillatelse til igangsetting av tiltak. Av utredningen skal det fremgå om det er behov for stabilitetsmessige tiltak i byggeperioden. Alternativt må det dokumenteres at det ikke er behov for stabilitetsmessig tiltak.

§ 8.8 Fortau
Fortau langs Sandbakkvegen og Johan Tillers veg skal være opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk.

§ 8.9 Fotodokumentasjon
Før eksisterende bygninger kan rives, skal de fotodokumenteres.

****

DF 445/00



TEGNFORKLARING

G081R
r0012ay Psak Kar

§25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger
- Forretning

7. FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel

STREKSYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense

N

Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000

0 50

REGULERINGSENDRING
i et område langs Oline Hårstads veg, mellom Sandbakkvegen og Kvenildvegen

kartblad:

dato: 21.02.2000

Revisjoner:	dato:	sign:
A. Korr. f.avkj samt husplassering	10.10.95	SEB
B. Korr. f.avkj	21.02.00	

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven:

R 12 ay

Planen er utarbeidet av:

TRONDHEIM KOMMUNE

DF 445/00 arkiv nr.

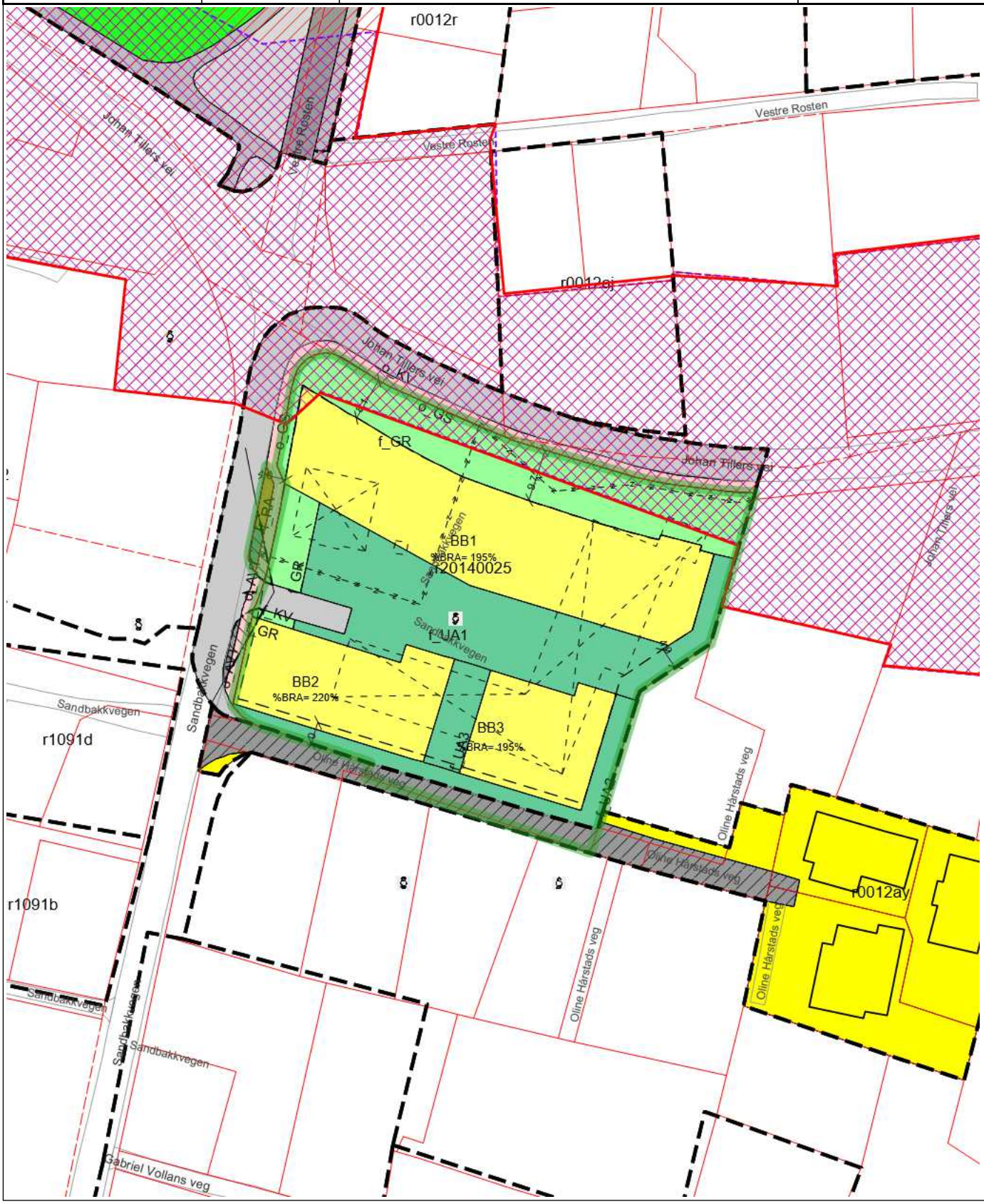
sak nr.	tegn. nr.	endr.
	01	B

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Sandbakkvegen 4A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

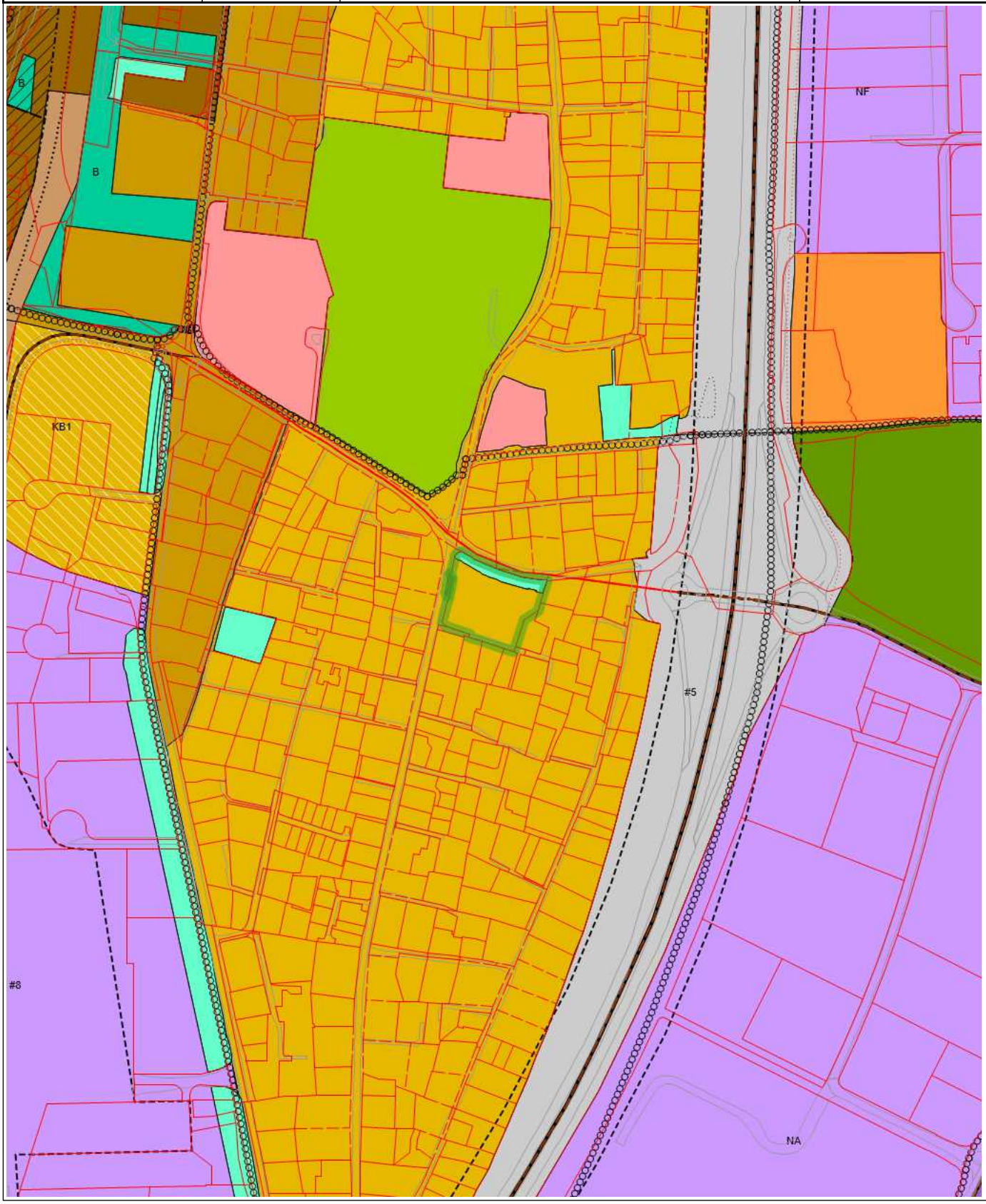
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for idrett og sport
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseOmråde Midlertidig
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Sandbakkvegen 4A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #8 #9 Framtidig godsterminal
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Framtidig næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Framtidig idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Framtidig kombinert bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Bane
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

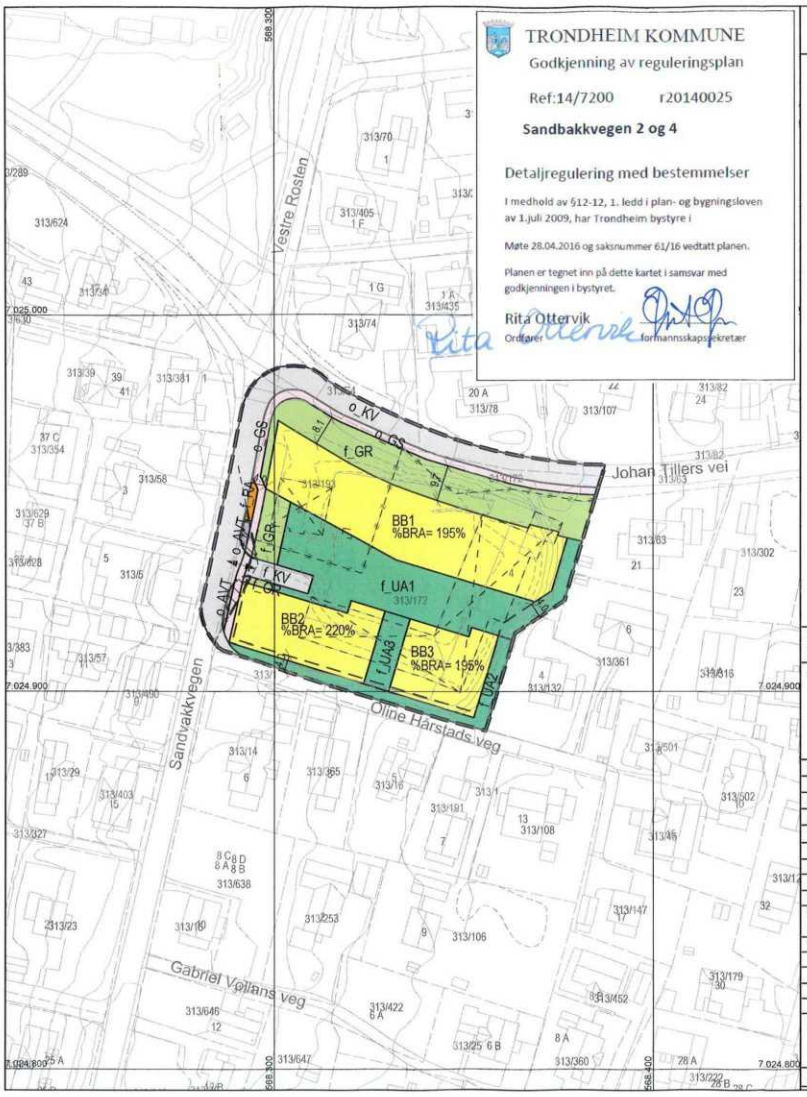
Eiendom:	Gnr: 313	Bnr: 172	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	Sandbakkvegen 4A 7072 HEIMDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Frittstående mur
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Eiendomsinfo



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-6 HENSYNSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

- Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for sikringsoner
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: februar 2016
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Sandbakkvegen 2 og 4

Målestokk 1:1000 (A3)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Justert iht teknisk kontroll	20.01.2015	AP	Til sluttbehandling	02.02.2016	Bm/Tk
Justert iht tilbakemelding	10.06.2015	AM			
Justert iht tilbakemelding	15.07.2015	KS			
Justert iht merknader ved offentlig ettersyn	05.01.2016	KS			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	28.07.2014	
Delegert etter byplansjefens delegerte myndighet	21.09.15	
Offentlig ettersyn	22.09 - 07.11.15	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	15.03.16	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	14.04.16	
Godkjent i bystyret	27.04.16	

Forslagsstiller: RETT HJEM ARKITEKTENE

Reguleringsplannr: r20140025

Kommunens saksnr: 14/7200

Dato: 16.12.2014

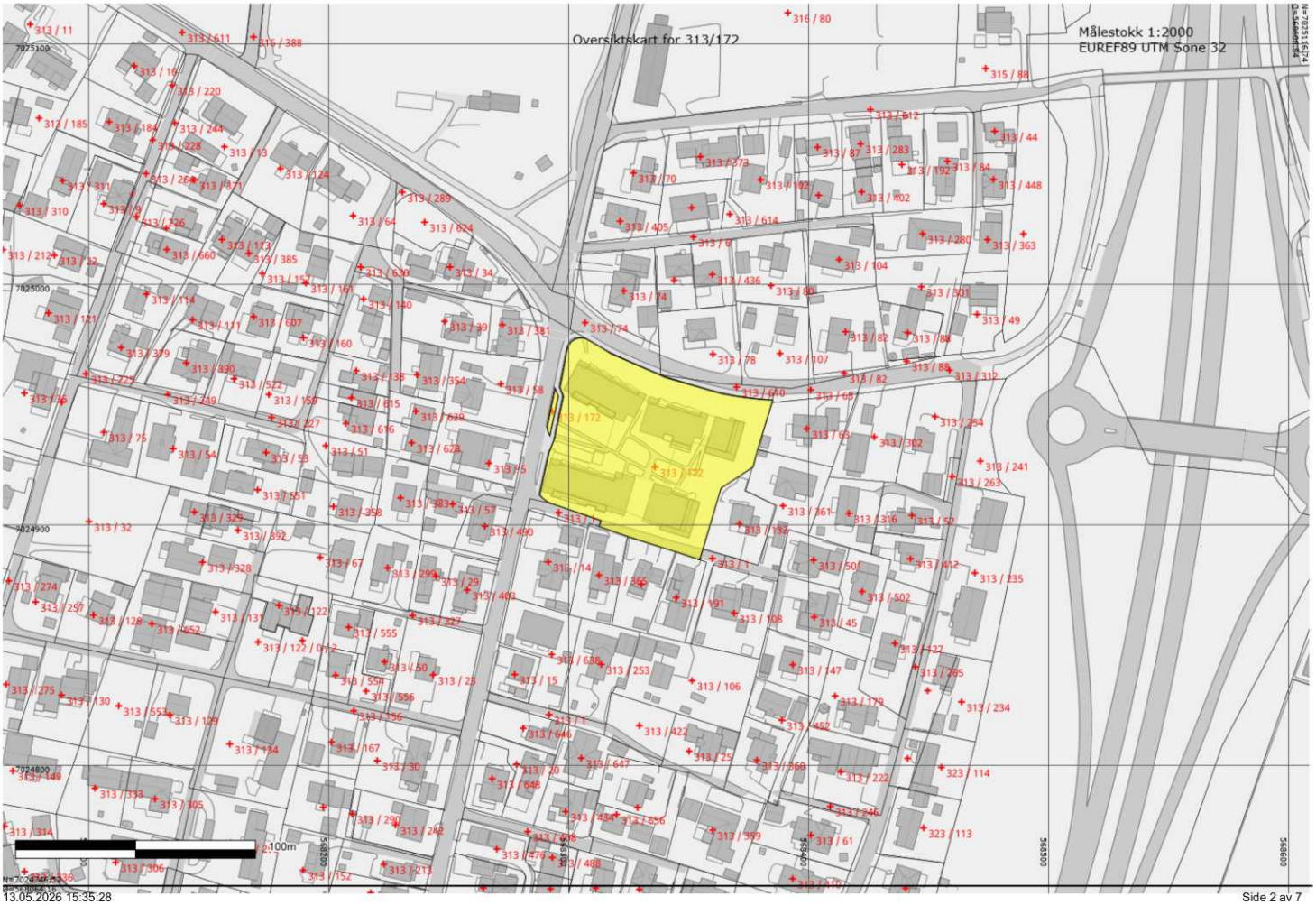
Trondheim

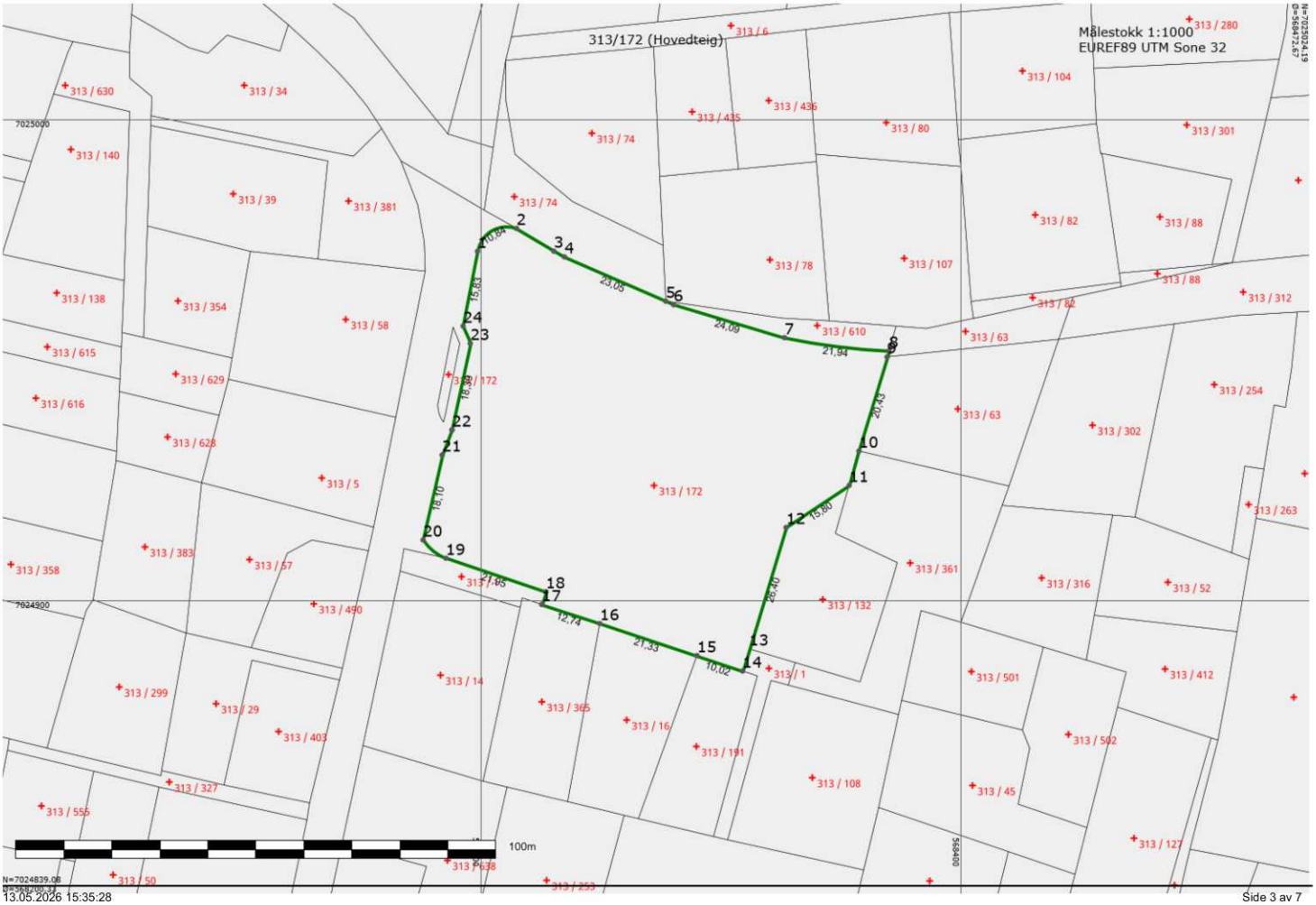
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**313**	**172**	**0**	**29**

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 313/172
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
313 / 172
100m


313/172 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
313 / 630
313 / 34
313 / 6
313 / 280
313 / 104
313 / 435
313 / 436
313 / 80
313 / 301
313 / 74
313 / 140
313 / 39
313 / 381
313 / 82
313 / 88
313 / 78
313 / 107
313 / 138
313 / 354
313 / 58
313 / 610
313 / 63
313 / 312
313 / 615
313 / 629
313 / 172
313 / 254
313 / 616
313 / 628
313 / 302
313 / 5
313 / 263
313 / 383
313 / 67
313 / 361
313 / 316
313 / 52
313 / 358
313 / 490
313 / 132
313 / 299
313 / 29
313 / 403
313 / 14
313 / 365
313 / 16
313 / 191
313 / 501
313 / 412
313 / 502
313 / 108
313 / 45
313 / 327
313 / 555
313 / 127
313 / 50
313 / 638
313 / 253
7025000
7024900
558400
100m
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
10,84
15,83
23,05
24,09
21,94
18,39
20,43
18,10
15,80
26,40
12,74
21,33
10,02
N=7024839.08
13.05.2026 15:35:28
Side 3 av 7

Areal og koordinater

Areal: 5397,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7024923,95 Øst: 568336,11

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7024972,67	568299,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	6,00
			10,84	Ikke hjelpelinje		10	
2	7024977,44	568307,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,11	Ikke hjelpelinje		10	
3	7024972,70	568315,22	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,51	Ikke hjelpelinje		10	
4	7024971,51	568317,43	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			23,05	Ikke hjelpelinje		10	
5	7024962,29	568338,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,78	Ikke hjelpelinje		10	
6	7024961,58	568340,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			24,09	Ikke hjelpelinje		10	
7	7024954,72	568363,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	142,00
			21,94	Ikke hjelpelinje		10	
8	7024951,98	568385,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,33	Ikke hjelpelinje		11	
9	7024950,71	568384,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			20,43	Ikke hjelpelinje		11	
10	7024931,14	568378,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			7,41	Ikke hjelpelinje		11	
11	7024924,01	568376,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			15,80	Ikke hjelpelinje		11	
12	7024915,25	568363,61	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			26,40	Ikke hjelpelinje		11	
13	7024889,99	568355,94	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,79	Ikke hjelpelinje		11	
14	7024885,41	568354,55	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	

			10,02	Ikke hjelpelinje		11	
15	7024888,60	568345,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			21,33	Ikke hjelpelinje		11	
16	7024895,26	568324,79	Ikke spesifisert	Annen detalj	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			12,74	Ikke hjelpelinje		11	
17	7024899,24	568312,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			2,78	Ikke hjelpelinje		11	
18	7024901,89	568313,55	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			21,95	Ikke hjelpelinje		10	
19	7024908,86	568292,73	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10,00
			6,17	Ikke hjelpelinje		10	
20	7024912,66	568287,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,10	Ikke hjelpelinje		10	
21	7024930,32	568291,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,61	Ikke hjelpelinje		10	
22	7024935,53	568294,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,39	Ikke hjelpelinje		10	
23	7024953,53	568297,79	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,88	Ikke hjelpelinje		10	
24	7024957,12	568296,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			15,83	Ikke hjelpelinje		10	


313/172
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
313 / 39
313 / 381
313 / 74
313 / 354
313 / 58
313 / 629
313 / 628
313 / 5
313 / 172
313 / 383
313 / 57
313 / 6
1
2
3
4
5
16.25
14.26
50m

Areal og koordinater

Areal: 34,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7024947,02 Øst: 568293,31

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7024956,91	568294,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,73	Ikke hjelpelinje		10	
2	7024953,45	568295,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,78	Ikke hjelpelinje		10	
3	7024938,97	568292,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,91	Ikke hjelpelinje		10	
4	7024937,12	568292,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	6,00
			4,09	Ikke hjelpelinje		11	
5	7024940,97	568291,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			16,25	Ikke hjelpelinje		100	

enova

Energiattest



Adresse **Sandbakkvegen 4A, 7072 HEIMDAL**	
Dato for energimerking **09.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309551**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300580556**
Gårdsnummer **313**	Bruksnummer **172**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **63,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **88,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **92,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 524 kWh**



Sandbakkvegen 4A, 7072 HEIMDAL

Detaljering

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

Sandbakkvegen 4A, 7072 HEIMDAL

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Sandbakkvegen 4 A, 7072 Heimdal
Gnr. 313, Bnr. 172, Snr. 29, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260179

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Odin Sundland

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 924 44 082

E-post: odin.sundland@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.
