PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

FERNANDA NISSENS
VEG 14

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattest

Informasjon Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260236
Addresse	Fernanda Nissens veg 14		
Postnr.	7045	Sted	TRONDHEIM
Selgers navn	Kari Larssen		
Selgers navn	Knut Larssen		
Selgers navn	Anne Kathrine Larssen		

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

Navn på fullmektig:

Anne Kathrine Larssen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

mine foreldre kjøpte boligen ny i 2010

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Mine foreldre har bodd i boligen i ca. 15 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligen er del av et boligsameie som har forsikringsavtale med forsikringsselskap

Polise/avtalenr.:

ukjent

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og 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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Jeg kjenner ikke til hvilken avtale boligsameiet har, strøm er inkludert i fellesutgiftene.

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 15.09.2026

Signert av *Anne Kathrine Larssen*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Fernanda Nissens veg 14

7045 TRONDHEIM

5001/12/5/101/0/0

Rapportdato

04.09.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	2
TG 3	0
TG IU	1

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Befaring utført den 02.09.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as

Klæbuveien 193
7031 Trondheim

+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Fernanda Nissens veg 14 , 7045, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/12/5/101/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2010

Tomt: 9 014.50 m^2

Hjemmelshaver(e): Kari Larssen, Knut Larssen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er en boligblokk oppført i 2010, er på 4 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader består av stående kledning og fasadeplater. Flat takkonstruksjon tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Da boligen inneholdt mye flytteesker og lignende ble en full vurdering av alle overflater begrenset. Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

4 Etasje			
BRA-i 123 m^2	**BRA-e** 7 m^2	**BRA-b** 11 m^2	**Åpent areal (TBA)** 28 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, stue, kjøkken, bad, 3 soverom, WC og bod/teknisk.	**Beskrivelse av BRA-e** Kjellerbod og bod på balkong	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset Balkong	**Beskrivelse av åpent areal** 2 Balkonger

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 141 m^2

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

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

2 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier. Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Egenerklæringsskjema er ikke gjennomgått.

Når ble egenerklæringen signert?

---

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 15.12.2010

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Vinduer og dører fremstår som ved byggeår.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen tiltak nødvendig.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

4 Etablert 2 balkonger og innglasset balkong TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong på frem og bakside
Etablert innglasset balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt eller avvik ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål og glass.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
TG 1:TG 1:Innglasset balkong fremstår i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen tiltak nødvendig, kun normalt vedlikehold.

HMS vurdering
Ingen avvik av betydning observert.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

5 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 1

Kommentar:
Boligen har ferdigattest.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik av betydning observert.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.
Totalt ble det målt 1,9cm fra topp dør til sluk.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Årsak/konsekvens
Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

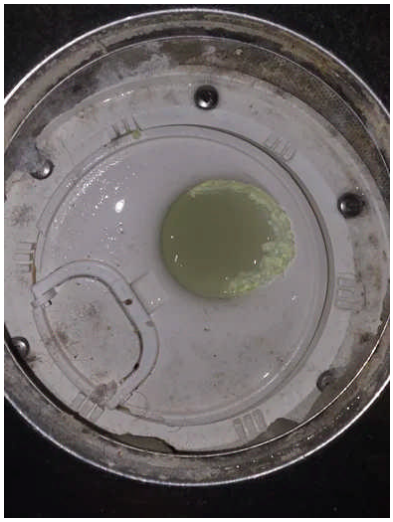
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert et sluk i dusjsonen, samt et utpå gulvet.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved videre bruk av dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.

Årsak/konsekvens
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Gulvmontert toalett, Dusjkabinett

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Gulvstående toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.
Det er ikke utført fuktmåling via hulltaking da vegg fra tilstøtende rom har med stor sannsynlighet skjult el og rør anlegg og risikoen for og treffe dette er stor.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablering av lukket dusjkabinett

6 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert og stein benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik utover normal bruks slitasje avdekket.

Integrerte hvitevarer:
Stekeovn, Platetopp, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

7 Ventilasjon

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Totalvurdering på ventilasjon

Kommentar:
TG 1:Ventilasjonsanlegget fremstår å virke som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Ingen tiltak nødvendig, kun jevnlig service.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

8 Innvendige vann og avløpsrør TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Vann og avløp fremstår som ved byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal slitasje. Det foreligger ikke dokumentasjon (se tabell 1) på tettesjikt for innbygget sisterne. TG 1:TG1 settes på grunnlag av alder, rørene er godt innenfor forventet levetid.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Bilder



Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

9 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme

Kommentar:
Boligen er tilkoblet fjernvarme via radiatorer

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Ikke aktuelt

Årsak/konsekvens

Bilder:



FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

10 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert på toalett

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det har ikke vært EL tilsyn siste 5 år

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Kommentar:
Anlegget fremstår som ved byggeår.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæring ligger trolig i FDV mappen til boligen men er ikke sett av takstmann.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Ingen avvik observert

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen har ikke VVB da den er tilkoblet fjernvarme.

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ingen avvik observert

FERNANDA NISSENS VEG 14 - 5001/12/5/101/0/0

11 Skadedyr

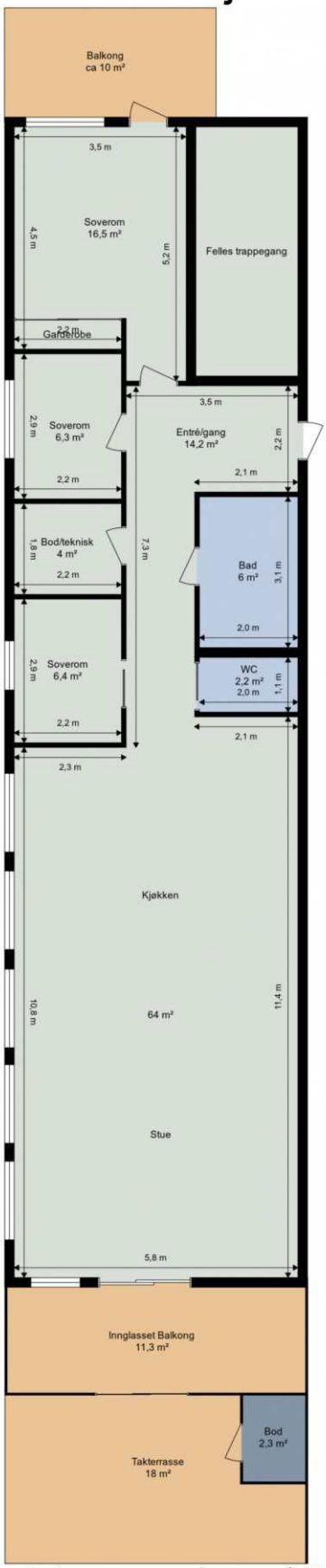
Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen

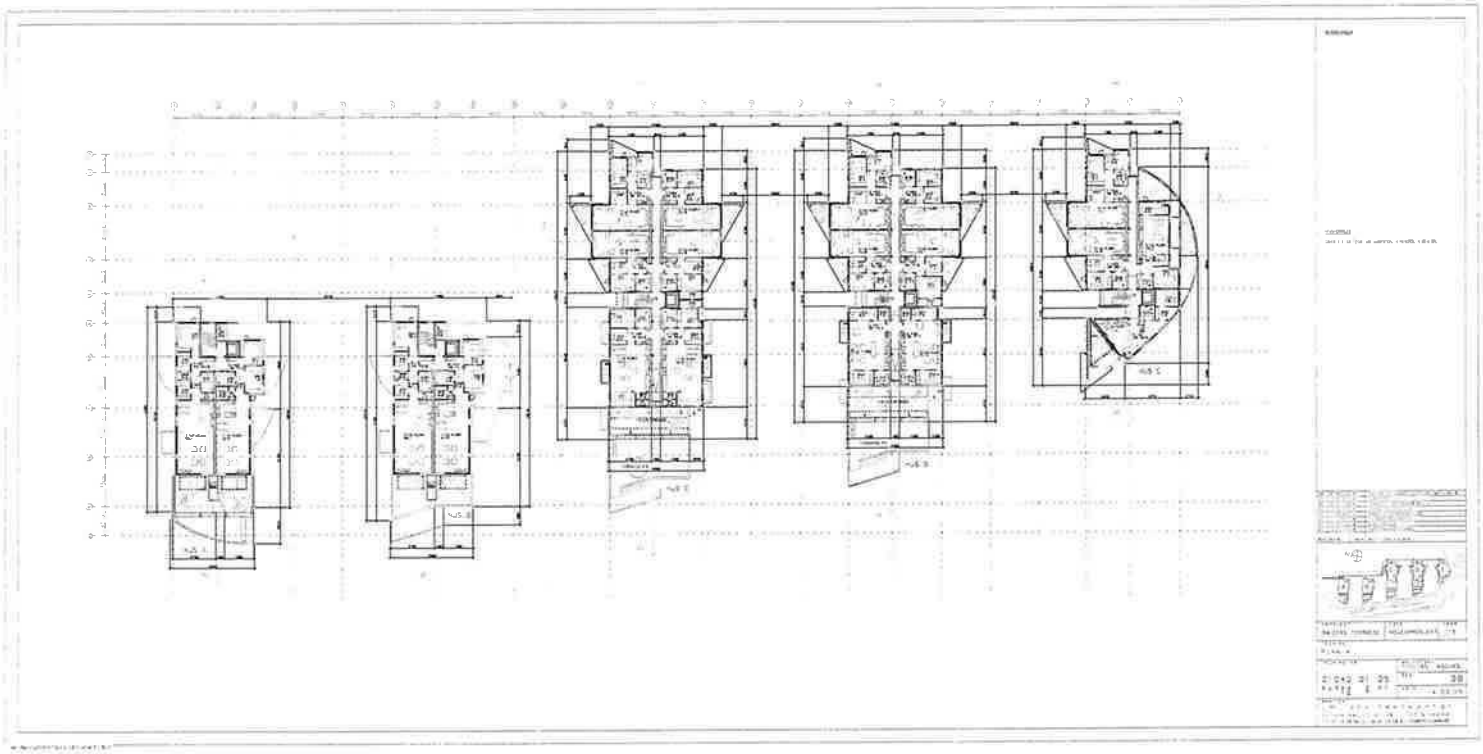
Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen avvik observert og tiltak ikke nødvendig.

Fernanda Nissens veg 14

4. Etasje



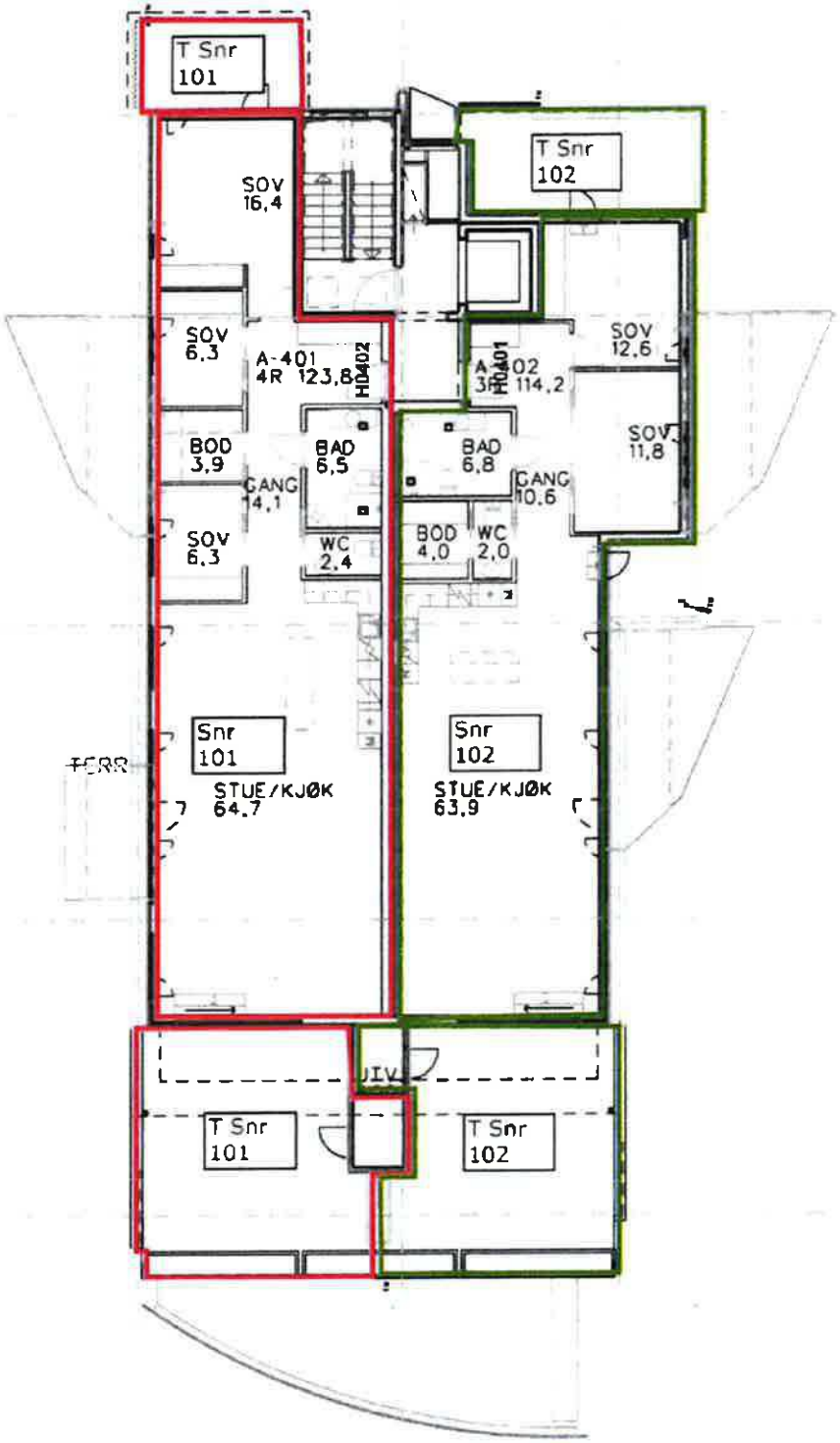
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



Reseksjonering
Gnr: 12 Bnr. 5 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/42278 og 20/387
Dato:04.05.2020
Side21av 25

FERNANDA NISSENS VEG 14-22 OG KONG ØYSTEINS VEG 3-11
BYGNINGSNR. 21072826

NR 14 PLAN 4



FERNANDA NISSENS VEG 14-22 OG KONG ØYSTEINS VEG 3-11

BYGNINGSNR. 21080233

BYGNINGSNR. 300190269



UNDERETASJE/ SOKKEL

Reseksjonering

Gnr: 12 Bnr: 5 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/42278 og 20/387
Dato:04.05.2020

Side 2 av 25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/257 4308/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 10:34

FERNANDA NISSENS VEG 14-22 OG KONG ØYSTEINS VEG 3-11



RESEKSJONERT EIENDOM ER MARKERT MED GRØNT OMRISS I KARTET

SITUASJONSKART

Reseksjonering

Gnr: 12 Bnr: 5 i Trondheim kommune
Saksnr: 19/42278 og 20/387
Dato:04.05.2020 Side 1 av 25

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2574308/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-25 10:34

enova

Energiattest



Adresse **Fernanda Nissens veg 14, 7045 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350382**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21072826**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **101**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **91,49**

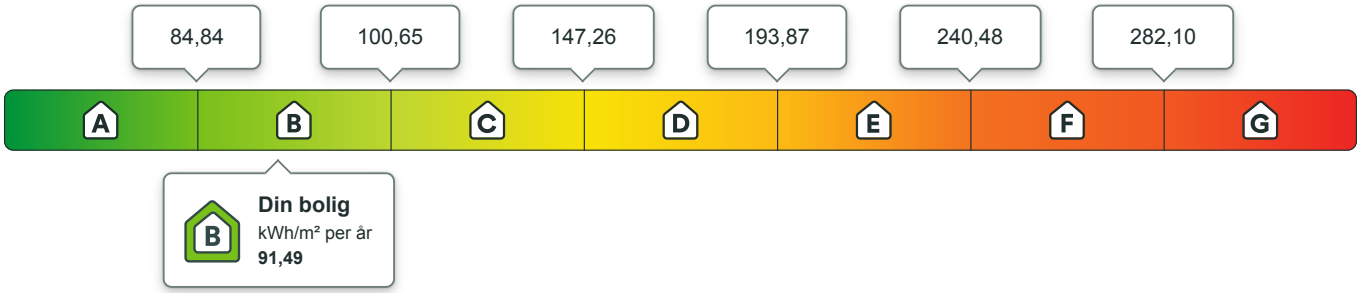
Fernanda Nissens veg 14, 7045 TRONDHEIM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 155,80	**95,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Fernanda Nissens veg 14, 7045 TRONDHEIM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Fernanda Nissens veg 14, 7045 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 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.

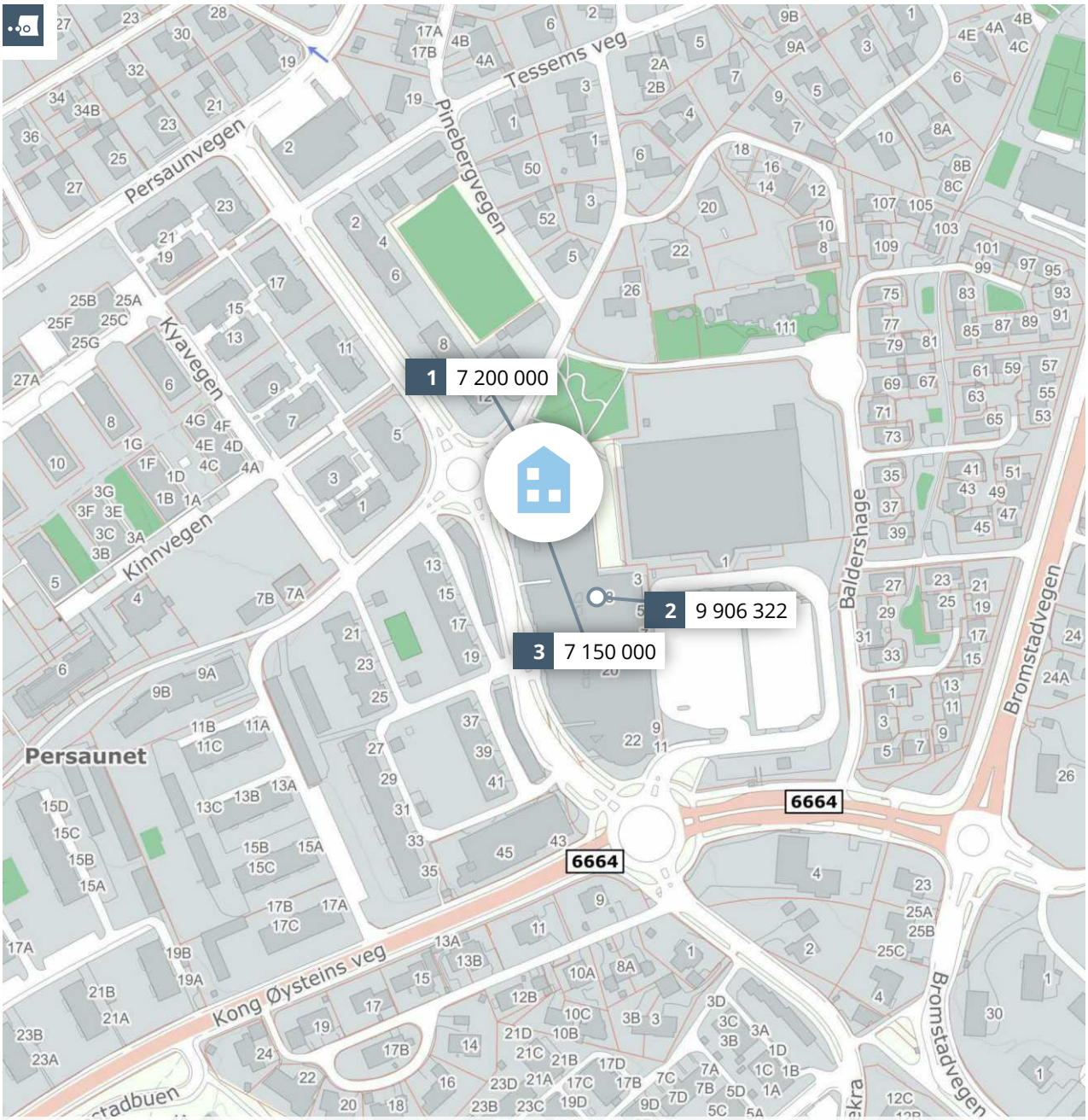
Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Meglers verdivurdering

FERNANDA NISSENS VEG 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 15.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fernanda Nissens veg 14, 7045 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2010

GNR 12 BNR 5 FNR 0 SNR 101 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS STRINDHEIM 6

Verdivurdert til

10 750 000

0	10 750 000	86 694
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	124 m²	124 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2010

Fellesutgifter	5 066
Formue	0
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fernanda Nissens veg 14 0 m² 2010 4. etg - sov	16.04.2020	-	**7 200 000**	-	7 200 000	**-**
2	Fernanda Nissens veg 18 139 m² 2007 5. etg 2 sov	19.08.2021	9 890 000	**9 890 000**	16 322	9 906 322	**71 269**
3	Fernanda Nissens veg 16 0 m² 2010 3. etg - sov	16.04.2020	-	**7 150 000**	-	7 150 000	**-**

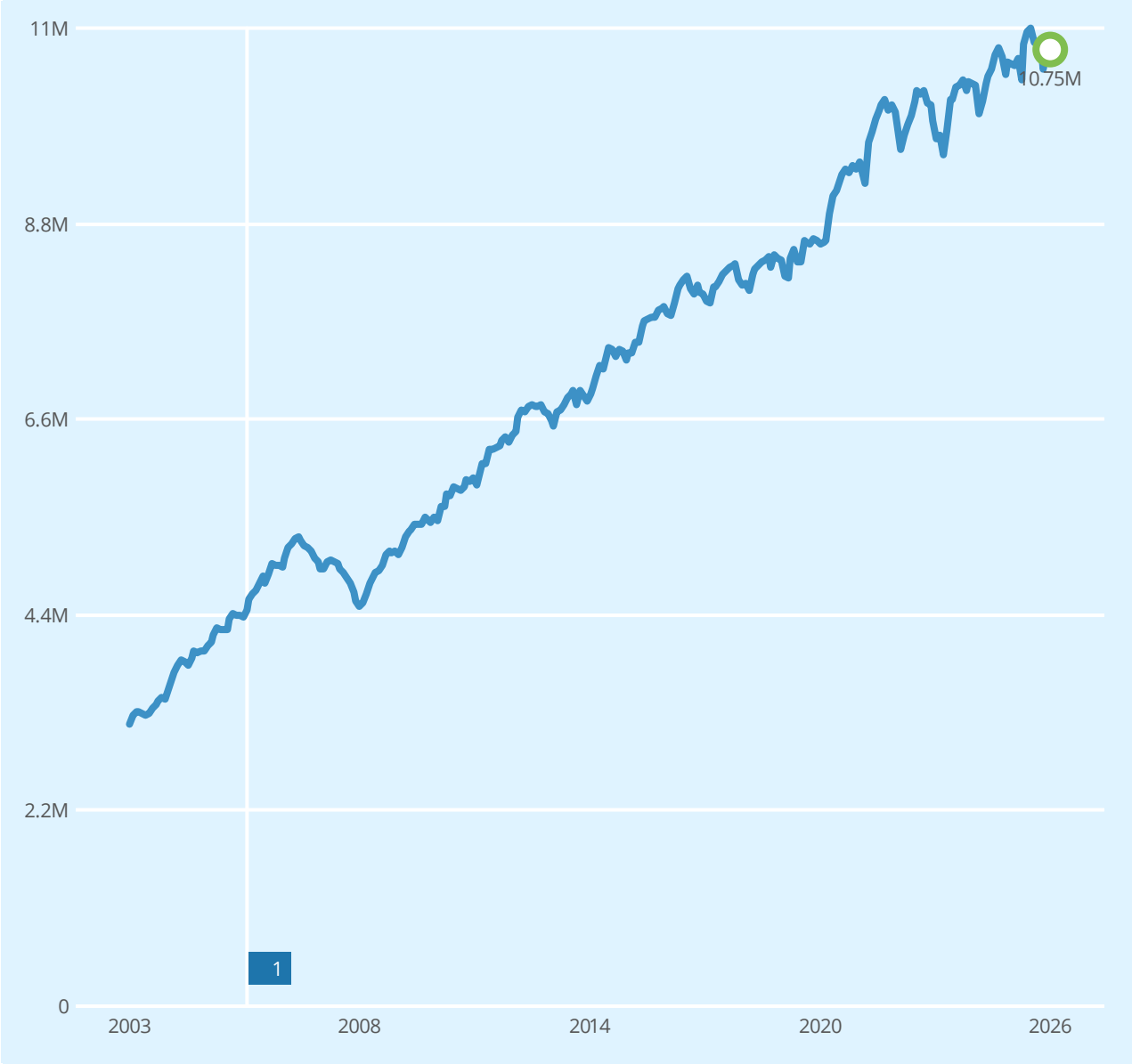
Nydelig leilighet med sameiets beste beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2020		16.04.2020	-	5 750 000	-	5 750 000	2
14.04.2020		14.04.2020	-	3 400 000	-	3 400 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i STRINDHEIM 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

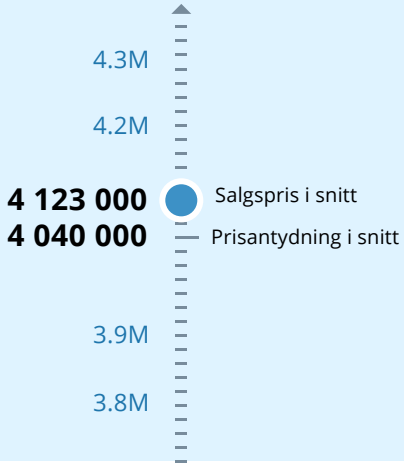


Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i STRINDHEIM 6 grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

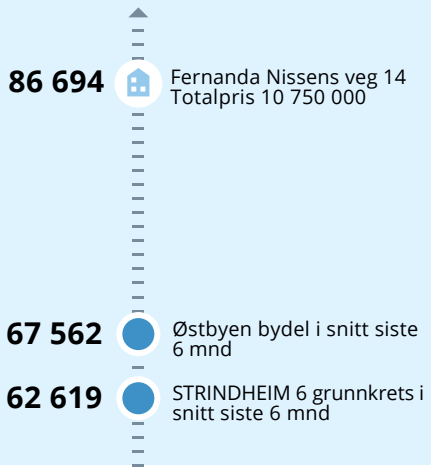


Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Vedtekter for

Sameiet Balders Terrasse 14 - 22

Vedtatt på årsmøte 02.12.2019

Revidert 15.03.2021, 06.04.2022, 17.04.2023, 21.04.2026 (§§ 2, 3, 4, 8, 20, 22) og 16.06.2026 (§22)

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er SAMEIET Balders Terrasse 14-22, Sameiet har forretningskontor i Trondheim. Sameiet består av i alt 118 seksjoner, hvorav 1 næringsseksjon og 117 boligseksjoner, i henhold til tinglyst søknad om reseksjonering.

Adresser til sameiet er Fernanda Nissens vei 14-16-18-20-22 samt Kong Øysteins vei 3-11(næring).

Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 12 bnr. 5 i Trondheim Kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning, med egen inngang.

De deler som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av tinglyst reseksjonering, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

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

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

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

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

§ 3

Felleskostnader

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

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

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter eierbrøk med unntak av de bestemmelser som er nærmere angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.4. nedenfor.

Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Næringsdelen er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

Boligdelen er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

Parkeringsdelen og fellesareal som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av næringsseksjoner skal dekke følgende kostnadselementer:

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

- Utvendige fellesområder som næring har eksklusiv bruksrett til.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles etter eierbrøk:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles atkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Vedlikehold og drift av utomhus arealer tilhørende boligseksjonene.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen for de arealer som er tilknyttet boligdelen, herunder også fasade, vinduer og inngangsdører.
- Utvendige fellesområder som boligdelen har eksklusiv bruksrett til.

3.3. Eierne av parkeringsplass skal dekke følgende kostnadselementer, som deretter fordeles pr p plass, deler av kostnaden belastes næringsdelen:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som betjener parkeringskjeller og næringsdelen.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende parkeringskjeller.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende parkeringskjeller.
- Kostnader til oppvarming og belysning i parkeringskjeller, og fellesarealer i tilknytning til denne.
- Gjesteparkering i parkeringskjeller.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i parkeringskjeller.
- Tettesjikt, dekke over parkeringskjeller og næringsdel.

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

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

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

§ 4

Vedlikehold

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, dusj, badekar og vasker
c) ventilasjon (herunder kjøkkenventilator og teknisk løsning for balansert ventilasjon), apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg (parkett/fliser/belegg), varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. De enkelte seksjonseiere er forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv.

(6) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) **Sameiet** skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(13) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(14) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(15) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(16) Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, er sameiet erstatningspliktig og skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(17) Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhus arealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder heiser, kjøreporter, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Sameiet skal særlig forhindre utvendig visuell forsøpling ved tagging, ulovlig plakatopphengning osv.

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

§ 5

Registrering seksjonseiere, overdragelser og leieforhold.

Sameiets forretningsfører og styre skal underrettes om alle overdragelser(salg) og leieforhold.

Kortidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er IKKE tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ved korttidsleie skal ikke leietaker ha tilgang til kjelleretasje/garasje. Utleier MÅ ha nøkkelkort som kun går til hoveddør aktuell blokk. Unntak kan søkes om til styret.

Ved manglende informasjon/varsel om leieforhold vil §14 komme til anvendelse.

§ 6

Styret

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

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

§ 7

Styrets ansvar

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

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

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

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

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når to seksjonseier(e) eller flere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
   i) Valg av møteleder.
   ii) Valg av referent.
   iii) Valg av 2 til å underskrive protokollen.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap i revidert stand.
4. Innkomne saker
5. Behandle styrevedtatt budsjett.
6. Valg av:
   i) Styreleder.
   ii) Styremedlemmer.
   iii) Valgkomite.
7. Valg av revisor

§ 10

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder fellesarealer eller seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne seksjonseierne i fellesskap.
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om årsmøtet

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøtet, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

§ 12

Revisjon og regnskap

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

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

§13

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører som ansettes av styret.

§ 14

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis

pålegget ikke etterkommes innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Ved ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer skal søknad sendes styret som vil avgjøre om ombyggingen tillates eller skal avgjøres av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Endringer av vedtektene

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

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

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

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

§ 19

Boligseksjonenes vedlikeholdsfond

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

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

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

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

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

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

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

Sameiet har godkjent kameraovervåkning på sameiets "innvendige" fellesområde. Med innvendig fellesområde menes garasjeanlegget med tilhørende inn- og utganger og søppelrommet.

Styret har ansvaret for at kameraovervåkningen foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

§ 21

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer/områder. Båndtvang gjelder alle husdyr.

§ 22

Parkeringsplasser i garasje, strøm, utleie av egen parkeringsplass og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsareal til seksjon. Parkeringsplass følger seksjonen ved salg.

Parkeringsplasser tillagt som tilleggsareal kan ikke selges eller på annen måte overføres til andre enn eiere av eierseksjon i sameiet. Ved varig bytte av p-plass må dette foretas som reseksjonering.

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

Seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt på den p-plass seksjonseieren disponerer, styret kan nekte etablering av ladepunkt så fremt det foreligger saklig grunn for dette. El-bil lader må være av en type som passer inn i sameiets ladestruktur mtp lastbalansering og avlesning av forbruk.

Seksjonseier må stå for kostnaden for etablering av uttak med egen måler til egen p-plass etter godkjenning av styret. Betaling skjer etter den til enhver tids gjeldende ordning for sameiet.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av seksjonseier. Styret er berettiget til å fjerne kabel og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Parkeringsplasser kan fritt utleies til andre sameiere i sameiet. Det er ikke tillatt med utleie/utlån av parkeringsplass i garasjen til personer som ikke bor eller er i nær familie med beboer(e) i sameiet, eller noen form for virksomhet som ikke er direkte tilknyttet sameiet.

Det er tilrettelagt for parkeringsplasser for forflytningshemmede (HC-plasser). Dersom det hos en eier av boligseksjon, eller et medlem av husstand, kan dokumenteres behov for parkeringsplass tilpasset handikappede, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass

mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Rullestolbrukere bør ha fortrinnsrett til HC-plasser. Ved bortfall av behovet skal parkeringsplass tilbakeføres.

Bytte administreres av styret.

Dokumentasjon vil være minimum gyldig parkeringsbevis for HC-plasser utstedt av kommunen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Ved behov for strømuttak eller erstatning av strømuttak til seksjonseier som må avgi sin plass, skal den som må avgi sin plass uansett være skadesløs. Alle omkostninger skal dekkes av den som får tildelt HC-plass.

§ 23

Forholdet til lov om eierseksjoner

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

Husordensregler

Velkommen til Sameiet Balders Terrasse 14 – 22

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker,
Å vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

Ansvar – omfang

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger.

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

Sikkerhet – låsing

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

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

Vedlikehold – skader – meldeplikt

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

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

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

Bruk av leiligheten

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

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

Felles arealer – fellesanlegg

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

Sykler/motorsykler

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

Parkeringskjeller

Parkeringskjeller skal ikke benyttes til annet enn parkering av registrerte kjøretøy. Uregistrerte kjøretøy vil bli fjernet med mindre spesiell avtale er gjort med styret, f.eks. Veterankjøretøy og selvfølgelig transportutstyr for bevegelseshemmede.
Reparasjon av kjøretøy er IKKE tillatt.
Støvsuging/polering/dekkskifte, preparering av ski, utbedring sykkel e.l.: sameiet har etablert en plass ved garasjeporten som kan benyttes til dette, det er egen bryter for lys og stikkontakt på ytterveggen til benyttelse av egen støvsuger. Arealet ryddes etter bruk.
Utvendig vask av bil er ikke tillatt.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på boligsameiets område. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer/områder. Båndtvang gjelder alle husdyr.

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

Ro – orden – alminnelige hensyn

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

På søndager og helligdager og på hverdager mellom kl 2300 og 0700 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

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

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

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

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

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

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

Kildesortering – avfall – hygiene

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste.

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

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

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

Mating av dyr/fugler og matrester som etterlates utendørs kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
Sameiere som eventuelt påfører sameiet kostnader grunnet ovenstående vil bli fakturert for alle ekstrakostnader for fjerning av skadedyr samt eventuelle kostnader for bygningsmessige skader.

Bygningsmessige forandringer – fastmonteringer etc.

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

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

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

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

Plikter – mislighold

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

Meldeplikt ved salg og utleie

Ved salg av leiligheten skal melding sendes til forretningsfører. Melding om riktig bostedsadresse må også meldes forretningsfører om leiligheten leies ut.

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

Styret i Balders Terrasse

Innkalling til Ordinært årsmøte 2025/2026

Sameiet Balders terrasse 14-22

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

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

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

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

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

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

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

Vel møtt til årsmøtet,

Styret

Dagsorden

(Saker i henhold til vedtektenes §9)

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

Trondheim, den 10. april 2026.

Med hilsen,
Styret i sameiet Balders terrasse 14-22

Sak nr 1 - Konstituering

a. Godkjenning av innkallingen

Styrets forslag til vedtak:

Innkallingen godkjennes som fremlagt

b. Valg av møteleder

Styrets forslag til vedtak:

Styreleder er møteleder

c. Valg av referent

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

Sak nr 2 - Styrets årsberetning

Årsberetningen er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

Årsberetningen godkjennes som fremlagt.

Sak nr 3 - Godkjenning av årsregnskap og orientering om revisjonsberetning

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

A. Disposisjon av resultat

   Styrets forslag til vedtak:

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

B. Honorar til styret

   Styrets forslag til vedtak:

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

C. Revisors beretning

   Styrets forslag til vedtak:

   Revisors beretning tas til orientering.

Sak nr 4 – Driftsbudsjett for 2026

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

Driftsbudsjettet er vedlagt.

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

Sak nr 5 – Saker til behandling

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

1. Endring av sameiets vedtekter

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

a. § 2 - Rettslig disposisjonsrett

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

Styrets forslag til vedtak:

Endring i vedtektenes §2 godkjennes som foreslått.

b. § 3 - Felleskostnader

Nytt kulepunkt 3 under pkt 3.4

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

c. **§ 4 - Vedlikehold**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

Styrets forslag til vedtak:

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

d. **§ 8 - Årsmøtet**

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

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når to seksjonseier(e) eller flere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Ny tekst tillagt som avsnitt 2, 6 og 7.

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

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden,

herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

Avsnitt 3 (Tilleggstekst)

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

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

Parkeringsplassene kan ellers leies ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal til enhver tid varsles og føre liste over de som leier p-plass utenfra. Det skal også betales depositum for eget nøkkelkort på kr 2000,-. Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p-kjeller. Portåpner utlånes av utleier. Seksjonseiers (utleier) nøkkelkort SKAL ALDRI benyttes av leietaker.

Styrets forslag til vedtak:

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

g. § 23 - Forholdet til lov om eierseksjoner

Tekst lagt til avslutningsvis for å ivareta evt endringer i loven

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

Styrets forslag til vedtak:

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

2. Fjerning av busker i deler av sameiets fellesareal

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

Styrets forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Sak nr 6 – Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlem

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

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

Forslag til styre-/varamedlemmer:

Nedenfor er vist valgkomiteens forslag:

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

Styrets forslag til vedtak:

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlemmer vedtas.

B. Valg av revisor

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

Styrets forslag til vedtak:

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

C. Valgkomite 2026/27

3 personer foreslås og velges av årsmøtet

Årsberetning for 2025

Sameiet Balders terrasse 14-22

1. Styrets arbeid og administrasjon

Oversikt over styret i perioden

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

Antall styremøter

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

Styrets virksomhet

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

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

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

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

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

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

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

2. Drift, vedlikehold og fellesarealer

Vedlikeholdstiltak

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

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

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

Drift av fellesarealer

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

Større felles investeringer

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

3. Økonomisk situasjon

Resultat og økonomi

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

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

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

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

Fortsatt drift

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

Fellesgjeld og felleskostnader

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

Likviditet

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

4. Fremtidsutsikter og viktige hendelser

Fremtidsplaner

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

5. HMS, miljø og forsikring

Miljøforhold

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

Forsikring

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

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

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

6. Opplysninger om seksjoner

Bruk av seksjoner

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

Trondheim, 8. april 2026

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

Frode Arntsen	Nadine Villadsen	Elin Wean
Leder	Nestleder	Styremedlem

Karoline Vikan	Morten Aspmo
Styremedlem	Styremedlem

Årsregnskap for

SAMEIET BALDERS TERRASSE 14-22

991951784

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

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

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	3	211 268	147 676
Andre kortsiktige fordringer		223 412	182 758
Sum fordringer		**434 680**	**330 434**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 543 475	2 253 847
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 543 475**	**2 253 847**
Sum omløpsmidler		**3 978 155**	**2 584 282**
SUM EIENDELER		**3 978 155**	**2 584 282**

SAMEIET BALDERS TERRASSE 14-22
991 951 784

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 257 526	2 341 576
Sum opptjent egenkapital		**3 257 526**	**2 341 576**
Sum egenkapital		**3 257 526**	**2 341 576**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 121	101 071
Annen kortsiktig gjeld		568 508	141 635
Sum kortsiktig gjeld		**720 629**	**242 706**
Sum gjeld		**720 629**	**242 706**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 978 155**	**2 584 282**

Trondheim, 08.04.2026

Frode Arntsen
styrets leder

Nadine Sophie Villadsen
nestleder

Karoline Vikan
styremedlem

Elin Wean
styremedlem

Morten Aspmo
styremedlem

Resultatregnskap med budsjett og fjorårstall

Periode: 1 - 12/2025 NOK

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2025
	DRIFTSINNTEKTER			
3261	Felleskostnader Næringsdel	188 913,80	172 495,00	200 000,00
3290	Viderefakt. kostnader	83 463,01	207 457,38	100 000,00
3299	Andre driftsinntekter	16 550,00	44 800,00	20 000,00
3600	Felleskostnader	3 182 292,00	2 807 988,00	3 200 000,00
3605	Tillegg kabel-TV/Internett	560 196,00	560 196,00	570 000,00
3606	Fjernvarme og Elektrisk	2 260 474,00	2 257 019,00	1 850 000,00
3607	Egenandeler vedr. utbedringer	0,00	0,00	20 000,00
3608	Avregning strøm, vann og avløp	-406 676,88	-175 540,00	0,00
3610	Leieinntekt gjesterom	55 053,38	34 873,80	35 000,00
3615	Eierskiftegebyr	18 000,00	12 000,00	10 000,00
3990	Tilskudd Trondheim Kommune	0,00	150 000,00	0,00
	Sum andre salgsinntekter	5 958 265,31	6 071 289,18	6 005 000,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	5 958 265,31	6 071 289,18	6 005 000,00
	DRIFTSKOSTNADER			
	DEKNINGSBIDRAG	5 958 265,31	6 071 289,18	6 005 000,00
5330	Styrehonorar	150 000,00	142 000,00	150 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	21 150,00	20 022,00	21 150,00
	Sum lønnskostnader	171 150,00	162 022,00	171 150,00
	Sum kostnader arbeidskraft	171 150,00	162 022,00	171 150,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	414 909,80	405 516,00	300 000,00
6340	Elektrisk energi, Felles	610 363,47	651 077,42	700 000,00
6345	Fjernvarme	638 253,16	772 896,07	600 000,00
6350	Renhold + matter fellesareal	147 231,33	110 997,95	150 000,00
6352	Periodisk Heiskontroll	0,00	21 237,50	20 000,00
6355	Driftsutgifter heis	168 506,80	141 745,60	140 000,00
6360	Vask parkeringskjeller	18 750,00	0,00	20 000,00
6365	Alarm/vakthold	54 204,50	123 003,09	80 000,00
6380	Kabel-TV/Internett	579 177,00	562 920,00	570 000,00
6390	Kostnader - viderefaktureres	88 600,51	184 755,63	100 000,00
	Sum kostnader lokaler	2 719 996,57	2 974 149,26	2 680 000,00
6400	Leie maskiner	0,00	0,00	10 000,00
6420	Leie datasystemer	26 069,75	39 856,88	0,00
6490	Annen leiekostnad	0,00	19 865,93	0,00
	Sum leie maskiner og utstyr	26 069,75	59 722,81	10 000,00
6500	Verktøy, utstyr og inventar	603,00	23 447,50	10 000,00
6550	Datautstyr, programvare etc.	-13 083,95	59 975,35	50 000,00
6560	Annet driftsmateriale-rekvisita	2 025,25	16 003,00	0,00
6590	Annet driftsmateriale - rekvisita	0,00	0,00	10 000,00
6795	Drift og administrasjonskostnader	144 999,75	160 539,63	150 000,00
	Sum kostnadsførte anskaffelser	134 544,05	259 965,48	220 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold	630 802,35	615 035,73	650 000,00
6601	Dugnad/Velforening	18 733,50	9 929,00	0,00
6602	Vaktmestertjeneste	220 263,75	182 325,00	450 000,00

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2025
6603	Service, filterskift ventilasjon	65 057,90	284 325,35	100 000,00
6605	Behandling mot skadedyr	14 711,52	16 676,50	20 000,00
6607	Skilting	567,50	1 341,25	8 000,00
6611	Plenklipping	120 600,00	0,00	60 000,00
6612	Brøyting / Strøing	50 600,00	94 837,50	100 000,00
6615	Fellesområder og -grøntarealer	83 643,52	95 221,77	100 000,00
6616	Sameierom	23 641,71	5 096,00	30 000,00
6617	Gjesterom	1 000,00	3 810,00	5 000,00
6618	Sykkelbod	64 432,04	608 710,89	0,00
6619	Hage- og velferdsgruppe	1 305,00	0,00	50 000,00
6630	Bergvarme	0,00	61 505,00	0,00
	Sum reparasjoner og vedlikehold	1 295 358,79	1 978 813,99	1 573 000,00
6347	Fordelingskostnader strøm - Techem/ISTA	255 849,05	246 144,12	250 000,00
6700	Revisjonshonorar - ordinær revisjon	15 578,75	14 870,63	20 000,00
6705	Regnskapshonorar	108 626,62	102 428,17	125 000,00
6730	Årlig serviceavtale	15 280,00	58 556,81	70 000,00
	Sum eksterne honorarer	395 334,42	421 999,73	465 000,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	16 411,95	10 000,00
6900	Telefon	1 992,00	8 790,00	10 000,00
	Sum kontorkostnader	1 992,00	25 201,95	20 000,00
7140	Reisekostnad, ikke oppg.pliktig	247,00	425,00	0,00
	Sum reise, diett, bilgodtgj	247,00	425,00	0,00
7320	Reklameannonser	314,00	165,00	0,00
	Sum salgs- og reklamekostnader	314,00	165,00	0,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 200,00	3 100,00	0,00
7420	Gaver, fradragsberettiget	16 554,00	9 501,00	0,00
	Gaver og kontingenter	19 754,00	12 601,00	0,00
7500	Forsikringspremie	298 462,98	252 838,50	250 000,00
	Sum forsikringer	298 462,98	252 838,50	250 000,00
7710	Kostnader styrearbeid, årsmøter	19 462,50	20 721,00	20 000,00
7770	Bank og kortgebyrer	11 609,25	11 536,50	15 000,00
7771	Øreavrunding	-0,30	1,29	0,00
7790	Annen kostnad	-4 422,65	-24 605,37	40 000,00
	Sum andre kostnader	26 648,80	7 653,42	75 000,00
	Sum andre driftskostnader	4 918 722,36	5 993 536,14	5 293 000,00
	SUM DRIFTSKOSTNADER	5 089 872,36	6 155 558,14	5 464 150,00
	DRIFTSRESULTAT	868 392,95	-84 268,96	540 850,00
	FINANSINNT. OG -KOSTN.			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	47 641,00	46 378,00	25 000,00
	Sum finansinntekter	47 641,00	46 378,00	25 000,00
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	83,52	845,85	0,00
	Sum finanskostnader	83,52	845,85	0,00
	SUM NTO. FINANSPOSTER	47 557,48	45 532,15	25 000,00

Kontonr	Tekst	Hittil i år regnskap	Hittil i fjor	Årsbudsjett 2025
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	915 950,43	-38 736,81	565 850,00
	EKSTRAORDINÆRE POSTER			
	ÅRSRESULTAT	915 950,43	-38 736,81	565 850,00
	Overskudd + / Underskudd -			
8968	Overføring udisponert vinning	915 950,43	-38 736,81	0,00
	Sum overføringer	915 950,43	-38 736,81	0,00

BankID Qualified Signing
Bogfjellmo, Petter Helmersen
2026-04-28
BankID Qualified Signing
Arntsen, Frode
2026-04-28

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

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

Årsmøtets vedtak er enstemmige så fremt ikke annet er angitt.

1. Konstituering

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

a. *Innkallingen ble enstemmig godkjent.*

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

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

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

2. Styrets årsberetning

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

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

Vedtak: *Årsberetningen ble godkjent som fremlagt.*

3. Godkjenning av årsregnskap, honorarer og orientering om revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og tilhørende revisors beretning ble kort presentert.

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

A. Disposisjon av resultat

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

B. Honorar til styret

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

C. Revisors beretning

   Vedtak: *Revisors beretning ble tatt til orientering.*

4. Driftsbudsjett for 2026

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

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

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

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

Sak nr 5 – Saker til behandling

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

1. Endring av sameiets vedtekter

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

a. § 2 - Rettslig disposisjonsrett

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

Forslag til ny tekst:

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

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

b. § 3 - Felleskostnader

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

Forslag til ny tekst:

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

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

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

c. § 4 - Vedlikehold

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

Forslag til ny tekst:

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

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

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

d. § 8 - Årsmøtet

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

Forslag til ny tekst:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. *juni*. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, når to seksjonseier(e) eller flere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

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

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

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

Diskusjon:

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

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

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

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

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

Avsnitt 3
Seksjonseier har rett til å etablere ladepunkt på den p-plass seksjonseieren disponerer, styret kan nekte etablering av ladepunkt så fremt det foreligger saklig grunn for dette. *El-bil lader må være av en type som passer inn i sameiets ladestruktur mtp lastbalansering og avlesning av forbruk.*
Seksjonseier må stå for kostnaden for etablering av uttak med egen måler til egen p-plass etter godkjenning av styret. Betaling skjer etter den til enhver tids gjeldende ordning for sameiet.
Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av seksjonseier. Styret er berettiget til å fjerne kabel og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

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

Parkeringsplassene kan ellers leies ut til andre etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal til enhver tid varsles og føre liste over de som leier p-plass utenfra. Det skal også betales depositum for eget nøkkelkort på *kr 2000,-.* Nøkkelkort for leietaker skal KUN ha adgang til p-kjeller. Portåpner utlånes av utleier. Seksjonseiers (utleier) nøkkelkort SKAL ALDRI benyttes av leietaker.

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

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

g. § 23 - Forholdet til lov om eierseksjoner

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

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

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

2. Fjerning av busker i deler av sameiets fellesareal

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

Diskusjon:

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

Sameiets styre trekker saken fra realitetsbehandling i årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

Diskusjon:

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

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

Vedtak:

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

Sak nr 6 – Valg

A. Valg av styremedlemmer og varamedlem

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

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

Forslag til styre-/varamedlemmer:

Nedenfor er vist valgkomiteens forslag:

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

Vedtak:

Valgkomiteens forslag til styremedlemmer og varamedlem ble vedtatt.

B. Valg av revisor

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

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

C. Valgkomite 2026/27

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

Følgende foreslått:

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

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

Driftsbudsjett 2026 Revidert ekstraordinært årsmøte 16 juni 2026
Sameiet Balders Terrasse 14-22

	Delsum	Sum
Diverse driftsinntekter		120 000
Felleskostnader		3 828 562
Felleskostnader boligseksjoner	*3 600 000*	
Felleskostnader næringsseksjon	*228 562*	
Leieinntekter (Gjesterom/Gjestelading)		35 000
Vann/Avløp+Kommunale avgifter (akonto)		400 000
Energiforbruk (akonto)		1 860 000
Akonto fjernvarme og strøm	*835 000*	
Akonto Strøm	*750 000*	
Techem	*275 000*	
Inntekter Fellesavtale TV og bredbånd		590 000
Egenandel utbedringer		20 000
Sum inntekter		**6 853 562**
Kostnader		
Diverse lønn og andre godtgjørelser		188 265
Styrehonorar	*165 000*	
Arbeidsgiveravgift	*23 265*	
Revisjonshonorar		20 000
Forretningsførerhonorar		165 000
Forretningsførerhonorar Kjeldsberg	*125 000*	
Honorar Folde regnskap	*40 000*	
Diverse kontingenter		5000
Vann og avløp		400 000
Administrasjons- og møteutgifter		220 000
Adm.kostnader	*165 000*	
Møteutgifter fellesmøter	*40 000*	
Sosiale arrangement og oppmerksomheter	*15 000*	
Tekniske anlegg/ heis/ garasjeanlegg		310 000
6322 Serviceavtaler tekniske anlegg	*75 000*	
6323 Garasjeanlegg	*50 000*	
6674 Heis	*175 000*	
6675 Heistelefon	*10 000*	
Vakthold/ alarm/ internkontroll		135 000

Vaktmestertjenester/ vedlikehold grøntarealer		650 000
6300 Vaktmester/ driftstilsyn	*450 000*	
6307 Sommervedlikehold	*200 000*	
Renhold/ matteservice		175 000
Vedlikehold/ drift		1 083 000
Diverse vedlikehold, utskiftninger og utstyr	*38 000*	
Løpende vedlikehold	*650 000*	
Sameierom og gjesterom samt dugnad	*35 000*	
Filterskifte	*100 000*	
Kostnad viderefakt sameier	*100 000*	
Beplantning inne og ute-hage og velferd	*50 000*	
Skadedyrkontroll	*20 000*	
Diverse kostnader	*90 000*	
Snørydding, strøing		100 000
Strøm/Fordelingskostnader		1 025 000
Strøm	*750 000*	
Techem, kjøp og fordeling	*275 000*	
Fjernvarme		835 000
Fellesavtale TV og bredbånd		600 000
Forsikring		365 000
Gebyr og bankomkostninger		15 000
Sum driftskostnader		**6 291 265**
Driftsresultat		562 297
Finansinntekter og -kostnader		
Renteinntekter		100 000
Finansresultat		**100 000**
Resultat		**662 297**
Overføringer		

BankID Qualified Signature
Arntsen, Frode
2026-06-18
BankID Qualified Signature
Trones, Gunn Lillian
2026-06-18

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Balders terrasse 14-22

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

Årsmøtets vedtak er enstemmige så lenge ikke annet er angitt.

1. Konstituering

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

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

2. Endring av vedtektenes § 22

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

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

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

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

3. Maling av sameiet

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

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

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

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

Vedtak:

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

4. Revidert driftsbudsjett for 2026

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 4785/10

jm arkitektkontor Jon Meland
Anthon Walles vei 36

N-1337 SANDVIKA

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Knut Skaanes	08/10717 oppgis ved alle henvendelser		15.12.2010

Fernanda Nissens veg 14 og 16, søknad om ferdigattest for nybygg bolig

Byggested:	**Fernanda Nissens veg 14** Gnr./Bnr.: **12/304**
Ansvarlig søker:	**jm arkitektkontor Jon Meland**
Tiltakshaver:	**Balders Terrasse AS**
Tiltaksart:	**Nybygg**
Bygningstype:	**Boligbygning**

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

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 30.11.2010.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 3066/08, FBR IGT 2352/09 og FBR IGT 4738/09..

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

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Telefaks:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Sluppen 7004 TRONDHEIM	Erling Skakkes gate 14	+47 72542500	+47 72542511	NO 989 091 565

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

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Byggesakskontoret	08/10717	15.12.2010

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Knut Skaanes
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Balders Terrasse AS, Jarleveien 4, 7041 Trondheim

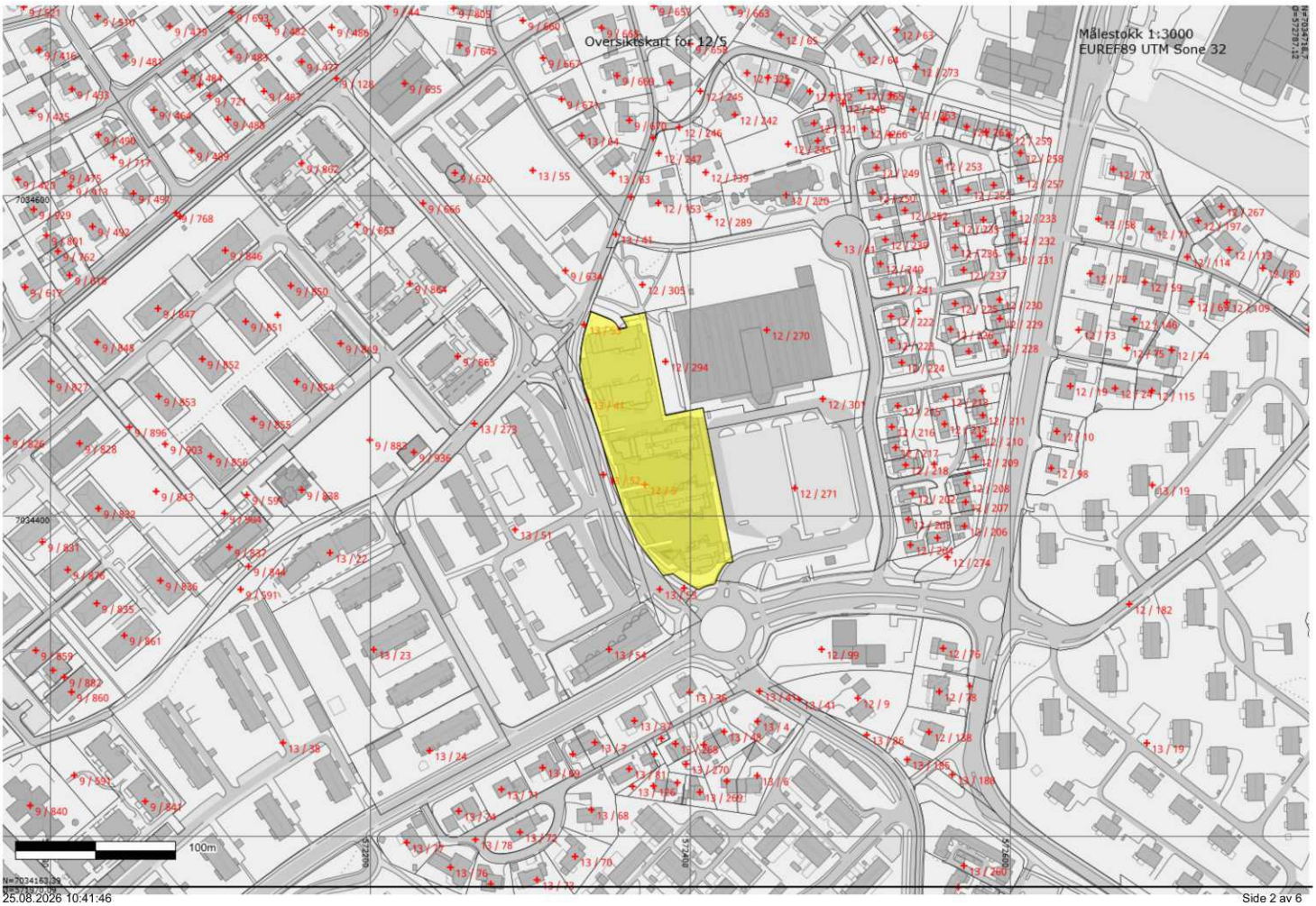
Trondheim

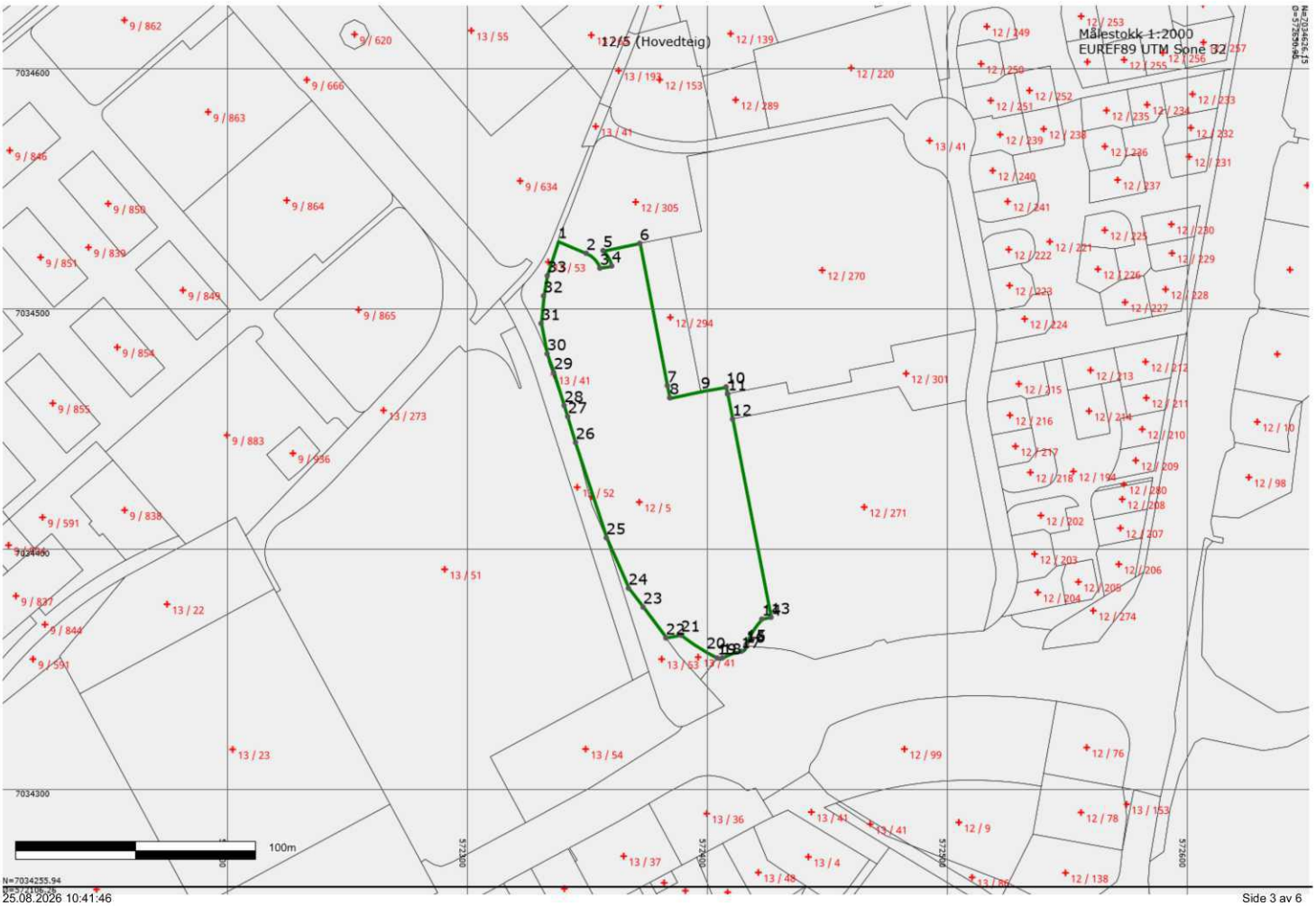
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**12**	**5**	**0**	**101**

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 12/5
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
7034600
7034400
572200
572400
572600


Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
12/5 (Hovedteig)
100m

Areal og koordinater

Areal: 9014,50 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034419,33 Øst: 572371,68

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034527,84	572337,78	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			12,70	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034522,96	572349,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	10,00
			8,68	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034516,77	572355,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			5,03	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034517,72	572360,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	15,00
			7,40	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034524,09	572356,52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			15,61	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034527,07	572371,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			60,25	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034467,92	572383,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			5,19	Ikke hjelpelinje		11	
8	7034462,83	572384,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			13,24	Ikke hjelpelinje		11	
9	7034465,35	572397,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,70	Ikke hjelpelinje		11	
10	7034467,39	572407,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,02	Ikke hjelpelinje		11	
11	7034464,44	572408,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			10,66	Ikke hjelpelinje		11	
12	7034453,97	572410,47	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			84,07	Ikke hjelpelinje		11	
13	7034371,45	572426,52	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			3,90	Ikke hjelpelinje		11	
14	7034370,70	572422,69	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	27,00

			12,34	Ikke hjelpelinje		11	
15	7034360,27	572416,28	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			0,83	Ikke hjelpelinje		11	
16	7034359,48	572416,03	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	2,50
			3,11	Ikke hjelpelinje		11	
17	7034357,30	572414,09	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	20,00
			8,40	Ikke hjelpelinje		11	
18	7034354,56	572406,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	2,00
			2,19	Ikke hjelpelinje		11	
19	7034354,53	572404,12	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	100,00
			5,16	Ikke hjelpelinje		11	
20	7034356,99	572399,58	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	100,00
			12,77	Ikke hjelpelinje		11	
21	7034364,08	572388,96	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			6,36	Ikke hjelpelinje		11	
22	7034362,86	572382,72	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	11	
			16,00	Ikke hjelpelinje		11	
23	7034375,71	572373,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			9,94	Ikke hjelpelinje		11	
24	7034383,56	572367,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			22,94	Ikke hjelpelinje		11	
25	7034404,57	572357,87	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			41,68	Ikke hjelpelinje		11	
26	7034444,24	572345,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			11,29	Ikke hjelpelinje		11	
27	7034455,04	572341,79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			4,79	Ikke hjelpelinje		11	
28	7034459,60	572340,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			14,50	Ikke hjelpelinje		10	
29	7034473,41	572335,92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			8,20	Ikke hjelpelinje		10	
30	7034481,15	572333,22	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			12,84	Ikke hjelpelinje		10	
31	7034493,74	572330,69	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	

			11,55	Ikke hjelpelinje		10	
32	7034505,24	572331,72	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			8,52	Ikke hjelpelinje		10	
33	7034513,61	572333,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			14,92	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Fernanda Nissens veg 14 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Planident: r20210021

Arkivsak: 2023/15179

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

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

Vedtaket er lagt inn nederst i dokumentet

§1 AVGRENSNING

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

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse

- Næringsbebyggelse

- Renovasjonsanlegg

- Forretning/kontor

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg

- Fortau

-Gang-/sykkelveg

- Sykkelanlegg

39607/2023

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

- Annen veggrunn – grøntanlegg

- Kollektivholdeplass

- Parkering

Hensynssoner

- Sikringssoner frisikt

Bestemmelsesområde

- Midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

§3.1 Offentlig formål

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

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

§3.2 Teknisk plan

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

§3.3 Beplantning

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

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

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

§ 3.4 Kvalitet

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

§4 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

§4.1.1 Boligbebyggelse (B1-4)

Innenfor området B4 tillates det oppført støyskjerm.

§4.1.2 Næringsbebyggelse

Innenfor BN tillates det bygg for næring med parkeringsareal.

§4.1.3 Renovasjonsanlegg

Innenfor o_BRE tillates det offentlig renovasjonsanlegg.

Innenfor f_BRE1 tillates det renovasjonsanlegg for boligfelt B2.

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

Renovasjonsanleggene skal teknisk plangodkjennes av Trondheim kommune.

§4.1.4 Forretning/kontor

Innenfor BKB tillates forretning og bensinstasjon med tilhørende anlegg.

§4.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.2.1 Kjøreveg (f_SKV1 og f_SKV2)

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

§4.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (o_SVG)

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

§4.2.3 Kollektivholdeplass (o_SKH)

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

§4.2.6 Parkering (f_SPA)

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

§5 HENSYNSSONER

§5.1 Frisiktsoner (H140)

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

§6 BESTEMMELSESOMRÅDER

§6.1 Midlertidig anleggs- og riggområde (#AR)

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

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

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

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§7.1 Plan for bygge- og anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal foreligge før anleggsstart. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 tabell 6 og T-1442 tabell 4, tilfredsstilles. Det skal gjøres prognoser av forventet støy til naboer i bygge- og anleggsfasen i tråd med anbefalinger i T-1442. Varslingsrutiner angitt i T-1442 for støyende arbeider skal følges.

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

§7.2 Forurenset grunn

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

§7.3 VA-plan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan skal foreligge før anleggsstart.

§7.4 Fremmede arter

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

§7.5 Avfallsanlegg

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

§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§8.1 Ferdigstillelse av berørte arealer

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

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

Bystyrevedtak 07.03.2024

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R342h

Arkivsak: 03/00357

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

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

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

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

Område for allmennyttig formål
- barnehage

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

Spesialområde
- handelsgartneri/forretning

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

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

Ved trinnvis utbygging skal parkeringsanlegg ferdigstilles i takt med utbygging.

3.1.6 Utearealer
Mot tilstøtende trafikkområder skal det etableres beplantet buffersone.

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

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

Ved trinnvis utbygging skal utearealer opparbeides i takt med utbygging.

3.1.7 Støy

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

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

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

3.1.8 Avfallsplan
Godkjent avfallsplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

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

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

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

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

3.2 Byggeområde for bolig med tilhørende anlegg (felt B1)

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

3.2.2 Utforming
Området skal anlegges som et lokk med forretning og parkering under og boliger over. Forretningsarealet skal henvende seg mot fellesområde parkeringsplass. Parkeringsanlegget skal ikke være eksponert mot fellesområde parkeringsplass.
For forretningsdelen tillates ikke:
- utendørs lasteramper
- utendørs avfallshåndtering
- utendørs midlertidig lagring og oppbevaring av løse gjenstander.

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

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

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

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

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

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

3.3 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B2)

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

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

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

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

3.4 Byggeområder for boliger med tilhørende anlegg (felt B3)

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

3.4.2 Utnyttelse og høyder

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

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

§ 4
OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

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

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§ 6
SPESIALOMRÅDE (handelsgartneri, forretning)

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

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

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

6.4 Parkering
Parkering skal foregå på fellesområde – parkeringsplass.

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

§ 7
FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
SKILT- OG BELYSNINGSPLAN

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

Bystyrets vedtak av 16.12.2004 er som følger:
VEDTAK

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

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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Fernanda Nissens veg 14 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

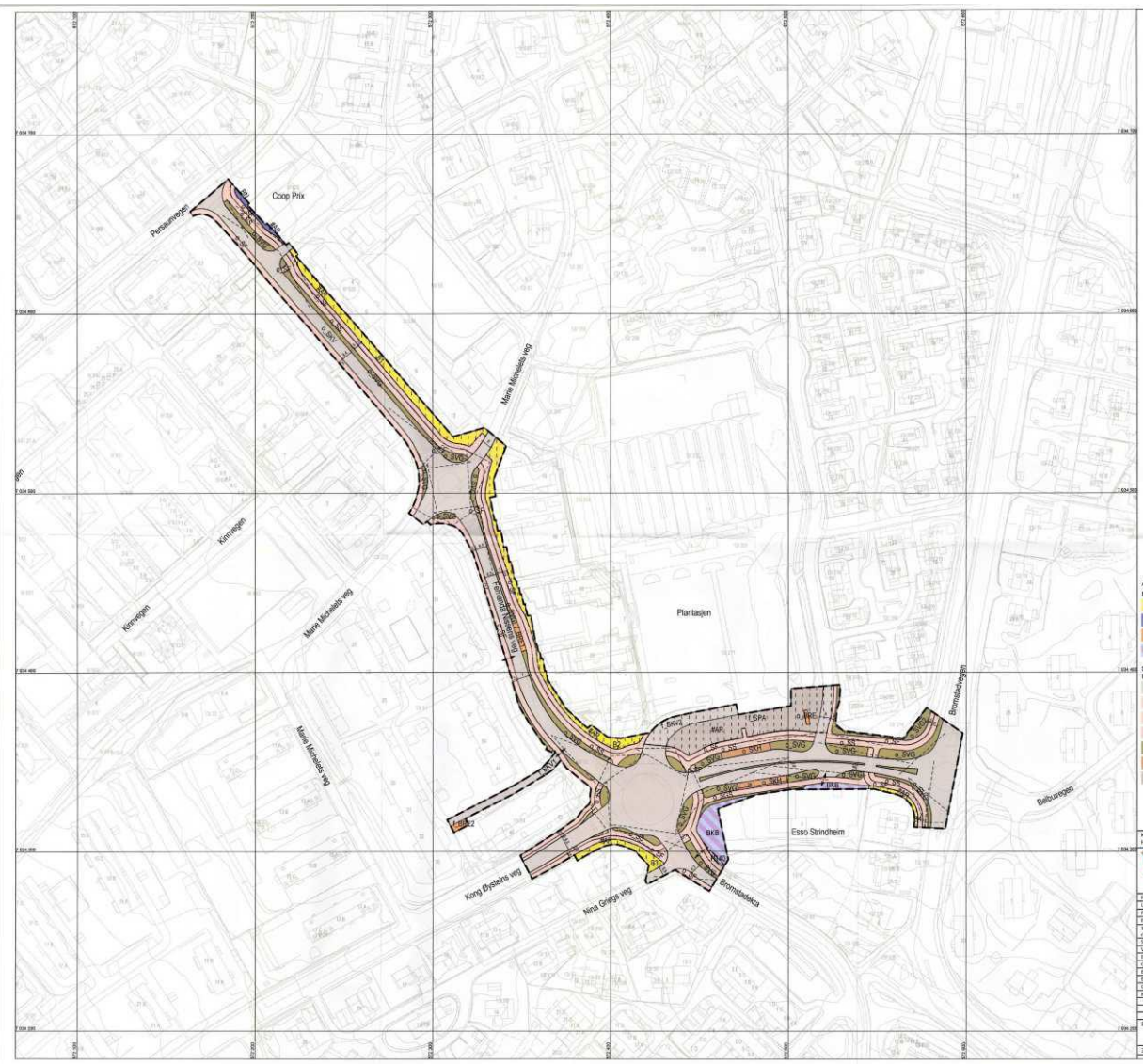
Veg

Fylkesveg gatenavn .

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av detaljregulering
Ref:2023/15179 r20210021
Fernanda Nissens veg og
del av Kong Øysteins veg
Detaljregulering med bestemmelser
i medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2008. for Trondheim kommune.
Datert 07.03.2024 og saksnummer 89/24 vedtatt planen.
Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.
Marit Ranum

TEGNFORKLARING
PBL kap 12 REGULERINGSPLAN

AREALFORMÅL (PBL § 12-5)
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)
- Boligbebyggelse (1110)
- Næringsbebyggelse (1300)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Forretning/Kontor (1810)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)
- Kjørevei (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2013)
- Sykkelanlegg (2017)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)
- Parkering (2080)

HENSYNSONER (PBL § 12-6)
SIKRINGSONE
- Frisikt (140)

BESTEMMELSER (PBL § 12-7)
- #AR: Midlertidig bygge- og anleggsområde

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Grense for sikringssoner
- Grense bestemmelser
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 — Kartutsnitt pr dato: februar 2024
Høydereferanse: NN2000 — Kilde: Trondheim kommune — Ekvidistanse 1m
Målestokk 1:1000 (A1)

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Fernanda Nissens veg og del av Kong Øysteins veg

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Utvidet plangrense	26.04.2022	MKOE			
Revisjon etter teknisk godkjenning	02.05.2022	MKOE			
Revisjon etter offentlig ettersyn	31.08.2023	MKOE			
Tilpasning av veglinje, Endret T_BKE2 og n_BKE og n_SIL og R i rundkjøring		SMATH			

SAKSBEHANDLING I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN
Varsel om oppstart	15.03.2022	
Behandlet i bygnings-/plankomiteen/utvalget	14.02.2023	
Offentlig ettersyn	18.03. – 03.04.2023	
Behandlet i bygnings-/plankomiteen/utvalget	23.01.2024	
Behandlet i bystyret/byg.- og samferdselskomiteen	14.02.2024	
Godkjent i bystyret	07.03.2024	
Kunngjøringsdato	13.04.2024	

Plan utarbeidet av: Rambøll Norge AS
31.08.2022

Reguleringsplannr: r20210021
Kommunens saksnr.: 21/2667, 2023/15179

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 03/00357 R 342h

Baldershage, gnr 12, bnr 5, med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens 43, gnr. 13, bnr. 54

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

møte 16.12.2004 sak 214/04 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
ordfører



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

SOSIKODING I PARENTES

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.1)

- Områder for boliger (110)
- Områder for boliger (blokkbeb.) (113)
- Områder for almennyttig formål (170)

S08A9
r0342h Paak Kart/

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.3)

- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Kollektivanlegg (340)
- Annet vegareal (319)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.4)

- Park/turveg (410)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.6)

- Handelsgartneri, forretning

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. § 25, 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel (710)
- Felles parkering (730)
- Felles lekeareal (750)

LINJESYMBOLER M.V.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Støyskjerm
- Ny bebyggelse
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje veg
- Anvisning av avkjørsel
- Eksist. trær som skal bevares
- Eksist trær som skal fjernes
- Tre som skal plantes

0 10 20 30 40 50

EKVIDISTANSE 1m

TILLATT ANT. ETASJER ER ANGITT MED TALL I PLANEN

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser

Baldershage, gnr 12 bnr 5, med tilliggende eiendommer og Fernanda Nissens veg, gnr 13 bnr 54

MÅLESTOKK: 1:1000
KARTBLAD: E34,F34

REVISJONER	DATO	SIGN		DATO	SIGN.
A. Gang og sykkelvei og lekeareal justert	15.06.2004	CH			
B. 2 gangs behandling	13.10.2004	CH			
C. Endret avkjøring til Baldershage	24.11.2004	CH			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	20.04.2004	
Offentlig ettersyn	22.06.-23.07.2004	
Behandlet i Bygningsrådet/Planutvalget	16.11.2004	
Behandlet i Miljø- og byutviklingskomiteen	02.12.2004	
Godkjent i Bystyret	16.12.2004	

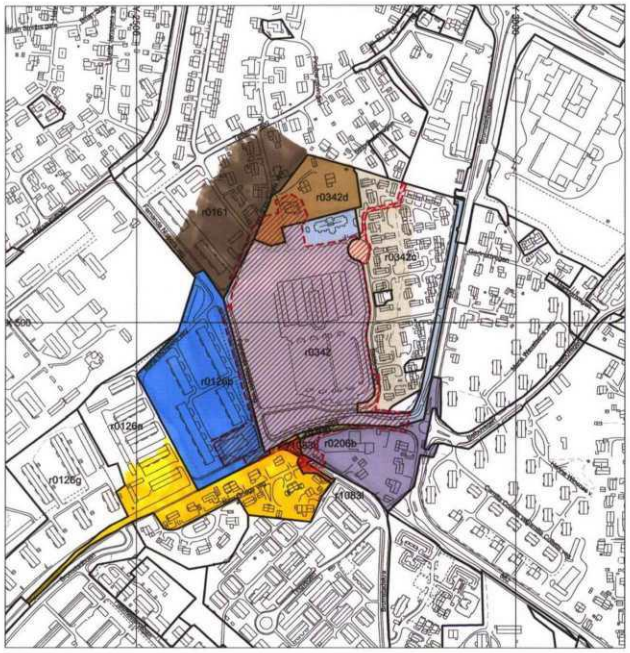
Planen er utarbeidet og fremmet av: JON MELAND SIV. ARK. MNAL
SVERRESTIEN 13
1365 BLOMMENHOLM

REG.PLAN NR: r0342h

TEGN.	SAKSBEH.
CH	JM

DATO: 22.12.2003
Kommunens arkivnr: 03/00357

GJELDENDE REGULERINGSPLANER **M 1: 5000**



TRONDHEIM KOMMUNE

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

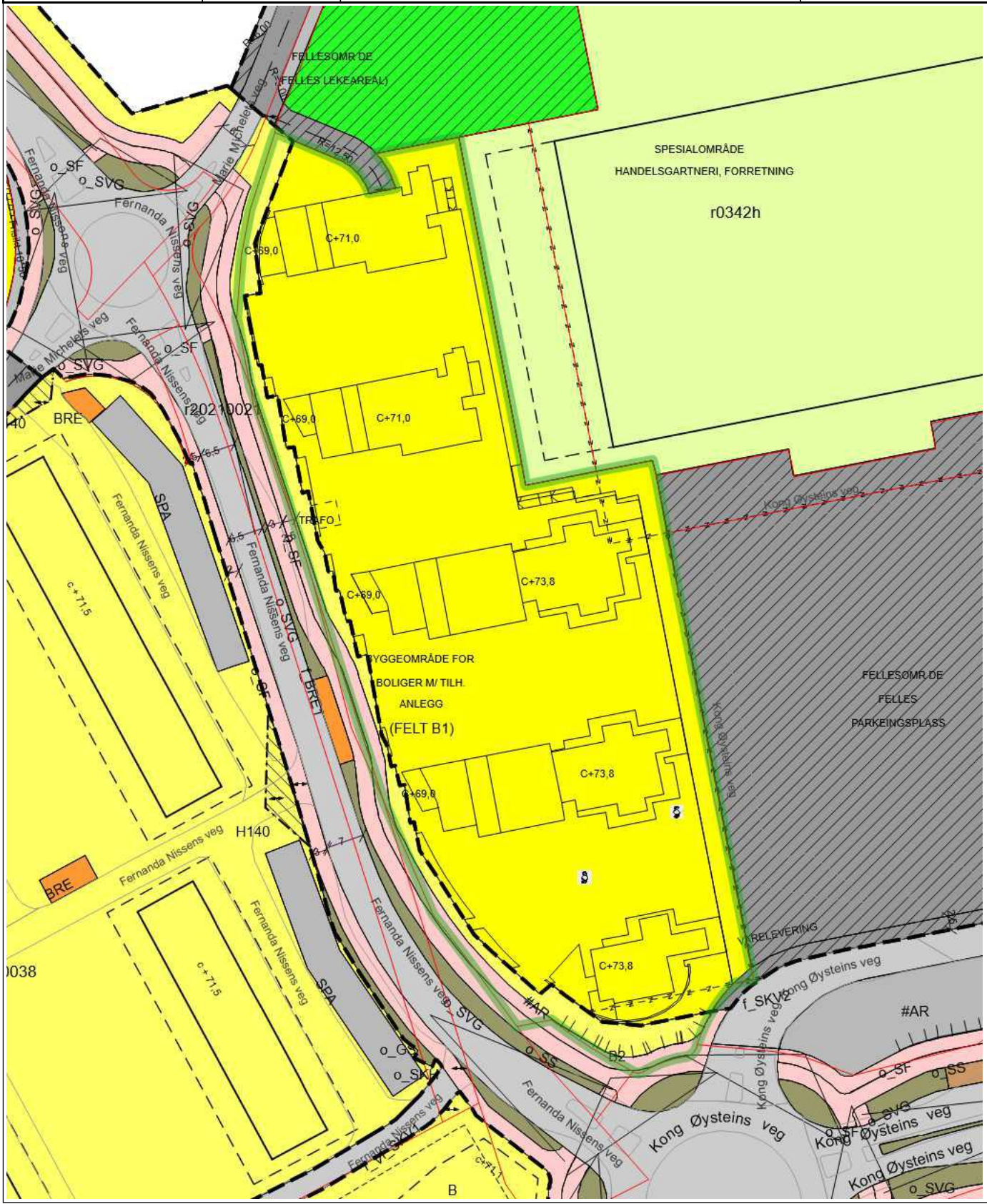
ARKIVNR.	VEDTAK - TEKST	
r0126a	stf 10.02.1955	Reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m.fl. Erstatter R-126
r0126b	stf 15.06.1961	Endring av stadfestet reguleringsplan for del av Bromstad - Tyholtmo m. fl.
r0161	stf 20.05.1963	Reguleringsplan for Pineberg, Sommerro og deler av Baldershage
r0206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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Fernanda Nissens veg 14 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

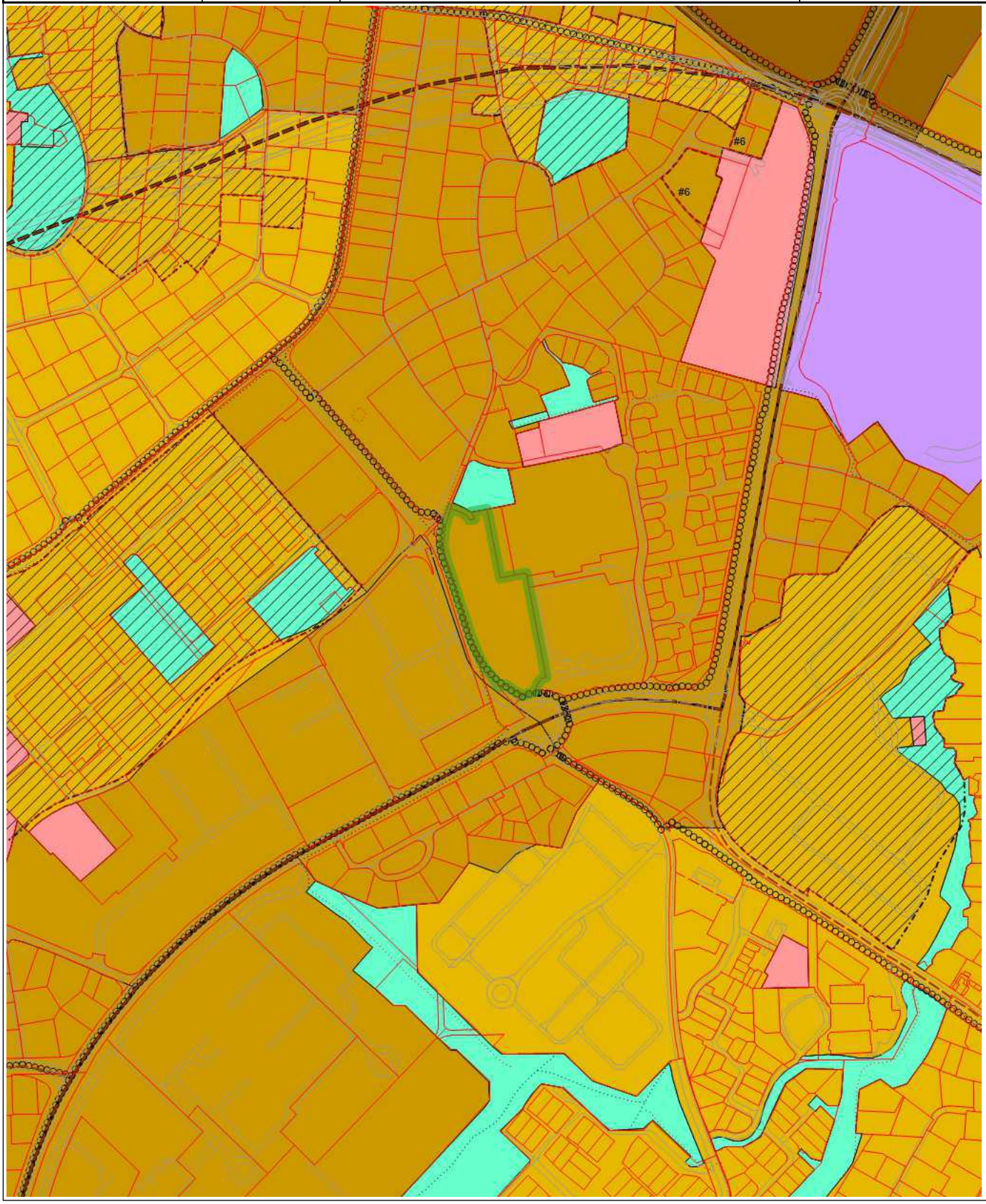
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert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

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 101
Adresse:	Fernanda Nissens veg 14 7045 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

ts

DAGBOKFØRT
28 JUN 82 09592
BYSKRIVEREN I
TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede eier av gnr. 12 bnr. 5 Baldershage gir herved eieren av gnr. 12 bnr. 139 Marie Michelets veg 8 A vegrett over min eiendom fram til Marie Michelets veg.

Trondheim, 17.2.1982

Doknr: 5352 Tinglyst: 16.03.1994 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
16 MARS 1994
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5352

E R K L Æ R I N G

I forbindelse med legging av vann-, overvanns- og spillvannsledning erklæres som eier av

gnr 12, bnr. 5

at Trondheim kommune gis rett til å vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledning av større dimensjon den vann-, overvanns og spillvannsledning som er planlagt over min eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder ledningskart, merket Trondheim kommune, Avdeling byutvikling, Utbyggings-kontoret, 18.01.94, der spillvannsledningen er vist med rød farge, overvannsledningen med grønn farge og vannledningen med blå farge.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningene og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune etter at arbeidene med ledningen er ferdig, foretar nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeider, vedlikehold og fornyingsarbeider.

Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

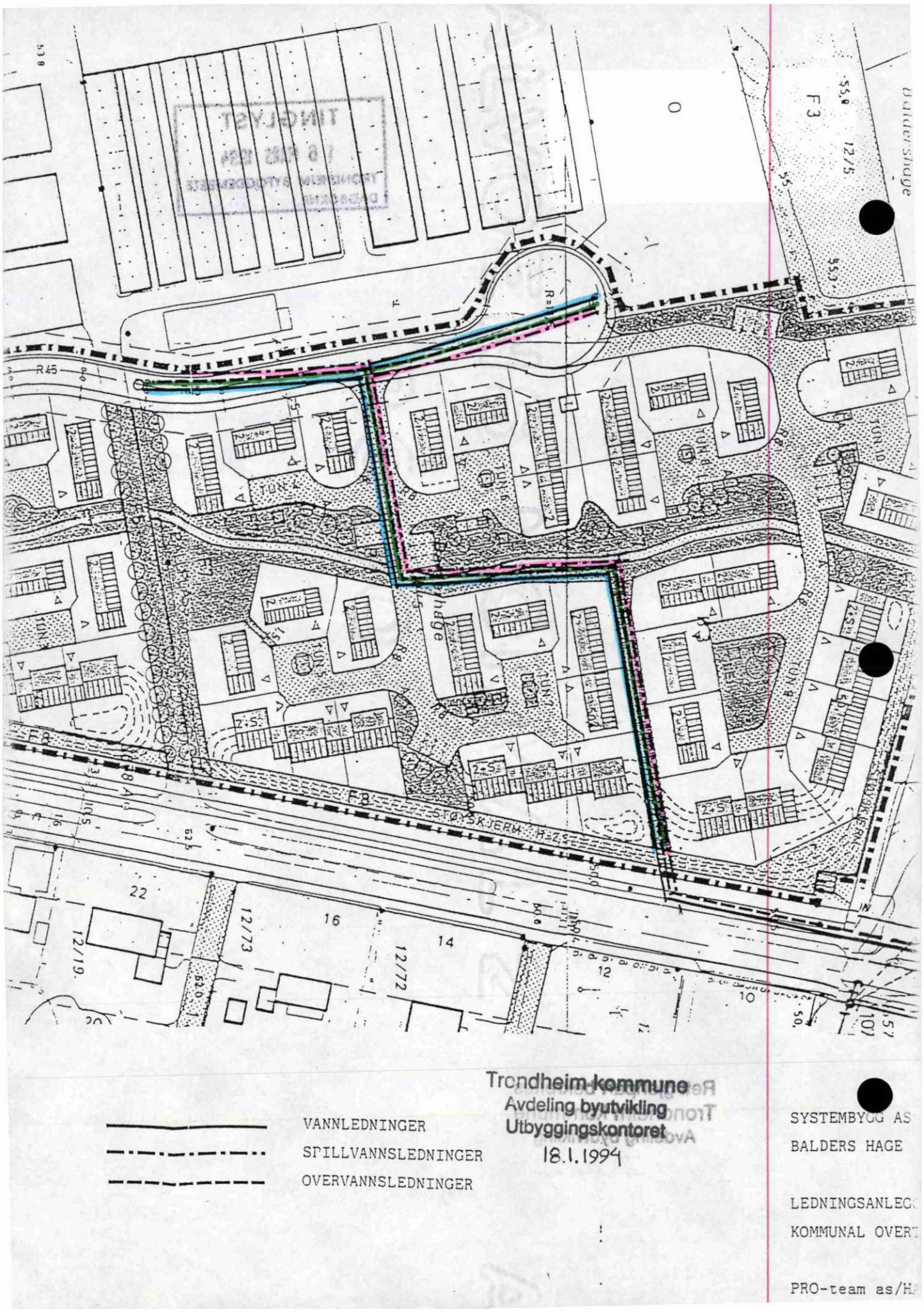
Erklæringen kan tinglyses på gnr 12, bnr. 5.

Trondheim, den 2. februar 1994

John Moum

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim kommune
Avdeling byutvikling
M Sollung

KBH4T982/TXTADM94/94/3876


F3
F8
TUN 4
TUN 5
TUN 6
TUN 7
TUN 8
TUN 10
R45
STØ SKJERM
22
16
14
12
10
12/19
12/73
12/72
VANNLEDNINGER
SPILLVANNSLEDNINGER
OVERVANNSLEDNINGER
Trondheim kommune
Avdeling byutvikling
Utbyggingskontoret
18.1.1994
SYSTEMBYGG AS
BALDERS HAGE
LEDNINGSANLEG
KOMMUNAL OVER
PRO-team as/H

Stempelmerke kr. 5,-

Dagbok nr 3826 1960
Strinda sorenskriverembete
3/8

Grunneiererklæring.

Undertegnede, I.J. Moum, eier av eiendommen Baldershage, gnr. 12 bnr. 5 i Strinda, gir med dette Fjæremsfossens kommunale kraftselskap rett til å føre opp og drive et transformator-arrangement på denne eiendommen samt rett til adkomst for nød-vendig ettersyn og reparasjoner.

Arrangementet består av 4 stolper + 1 kabelstolpe og ligger til Kong Øysteins vei i en avstand av ca. 1 m fra veikant og i en avstand av ca. 23 m fra Bromstadveiens midtlinje.

Kraftselskapet sier seg villig til, så snart forholdene tillater det, d.v.s. når reguleringsplan for området foreligger, å erstatte arrangementet med en betongkiosk, frittstående eller som tilbygg til en garasje, eller med en transformatorkiosk i bygning i nærheten av veikrysset Kong Øysteins vei og Bromstad-veien.

For ovennevnte rettigheter betaler kraftselskapet en erstatning en gang for alle på kr. 400,- firehundre-

Denne grunneiererklæring tinglyses som en heftelse på eiendommen og kraftselskapet bærer alle utgifter til stempling og tinglysning.

Strinda den 23/7 1960

I. J. Moum

Strinda den 13/7 1960

Fjæremsfossens kommunale kraftselskap
adm. direktør
Leif Stuedahl

Joachim Berner

DS/at

TINGLYST
0 2 JULI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 11560

TINGLYST
2 2 MAI 2001
TRONDHEIM BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.:

ERKLÆRING

Eier av gnr. 12 bnr. 5.. gir ved undertegning av dette dokument eier av eiendommen gnr. 12, bnr 270 og bnr. 271 følgende rettigheter over min/vår faste eiendom:

1. Eier av gnr. 12 bnr. 270 og bnr. 271 ..gis rett til å anlegge og ha liggende prosjektert vann- og avløpsledning over gnr. 12 bnr. 5.

   Retten innebærer også en rett til å ha liggende alle kummer, pumpehus og anlegg for øvrig som er nødvendig.

   Ledningstraséen skal etter at anlegget er ferdig fullført innmåles og inntegnes på situasjonskart. Kostnadene for dette skal dekkes av ledningseier.

2. Ledningseier skal erstatte mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen. Terrenget skal settes i den stand det var før anlegget ble påbegynt så langt dette er mulig.

3. Rettighetshaver etter denne erklæring gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningsnettet og foreta nødvendig vedlikehold herunder utskifting av defekte deler. Etter at slikt vedlikehold og utskiftingsarbeid er foretatt, skal ledningseier erstatte mulige oppståtte skader etter samme retningslinjer som ved etablering av nyanlegg.

4. Eier av gnr. 12 bnr. 5.. forplikter seg til ikke å utføre arbeider på eiendommen som kan skade eller gjøre ledningstraséen vanskelig tilgjengelig. Dersom eier ønsker å gjennomføre tiltak som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningen, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningstraséen gjennom nevnte eiendom. En slik løsning skal godkjennes av rettighetshaverne.

   Ledningseier skal i fall det er ønskelig kunne tillate andre oppsittere å koble seg på ledningen under forutsetning av at eier av gnr. 12, bnr. 5 godkjenner dette.

Doknr: 11560 Tinglyst: 02.07.2001 Emb. 107
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Eventuell tvist om forståelse av denne erklæring skal primært søkes løst ved forhandlinger. Dersom løsning ikke lar seg fremforhandle, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler og Trondheim byrett vedtas som rett verneting.

6. Nærværende erklæring er utarbeidet i 2 - to - eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt.

7. Nærværende erklæring kan tinglyses som heftelse på gnr. 12 bnr. 5, 270 og 271

8. Gnr. 12 bnr. 271 gis rett til bruk av 27 parkeringsplasser på gnr. 12 bnr.5.

Trondheim, den .....

.....

Eier av gnr. 12 bnr. 5, 270 og 271.
Moum Eiendom AS

Ingrid Meland

Per O. Moum

TRONDHEIM ENERGIVERK
Nett

Doknr: 401695 Tinglyst: 16.05.2007
STATENS KARTVERK

AVTALE OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG

Mellom **Trondheim Energiverk Nett AS** (TEV Nett), og **Moum Eiendom AS** som eier og hjemmelshaver av gnr. **12** bnr **5** i **Trondheim kommune** (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator i bygg med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon.)

Plassering av nettstasjon nr **2180** adresse: **Fernanda Nissens vei 16** er vist på tegning nr. **1957**

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. TEV NETT SINE RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneieren gir herved TEV Nett stedsvarig rett til å bygge, drive, vedlikeholde, ombygge eller fornye nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg på eiendommen/i overnevnte bygning.

TEV Nett foretar byggingen av nettstasjonen som skal være forelagt for og godkjent av bygningsmyndighetene.

1.2 Transport og ferdsel

TEV Nett har rett til nødvendig fremkomst/tilgang over/til eiendommen for utøvelse av de i avtalen nevnte rettigheter. Rettigheten omfatter også utbedring av eksisterende, samt etablering av nye tilførselskabler, etter nærmere avtale om trasévalg.

Skader, herunder ekstraordinær slitasje, på tilkomstveier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av TEV Nett sin transport eller ferdsel, er TEV Nett ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

TEV Nett plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

TEV Nett har rett til å forby at det oppføres noen form for bebyggelse, parkeringsplass, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet og/eller tilgangen av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjonen/kabelanlegget

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg for eksempel ved bygningsarbeid, utvendige gravearbeider m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal grunneieren varsle TEV Nett, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak.

Kostnader TEV Nett får ved å bistå grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av TEV Nett.

Når grunneieren har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom TEV Nett ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2. Flytting/avvikling av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom grunneieren ønsker å få nettstasjonen eller kabelanlegget flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Hvis TEV Nett sitt behov for nettstasjon faller bort, vil rommet omkostningsfritt gå tilbake til grunneier. TEV Nett vil da slette gjeldende tinglysning.

2.3 Elektromagnetiske felt

Tilstøtende rom – til nettstasjonsrommet – er eksponert for elektromagnetiske felt. Grunneier/huseier står ansvarlig for å tilpasse bruken av disse rommene slik at eventuelle problemer unngås

3. ERSTATNING

3.1 TEV Nett sin erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende tilkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kr 30.000.....

Beløpet forfaller til betaling 3 – tre – uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som TEV Nett måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som ikke det er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av TEV Nett. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av everket.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets TEV Nett har sitt hovedkontor overenstemmende med kapittel 32 i lov om rettergangsmåten for tvistemål- Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets TEV Nett har hovedsete.

4.2. Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. TEV Nett betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Trondheim ....den. 31.01.07 Trondheim ....den. 01.03.07

TRONDHEIM ENERGIVERK NETT AS **

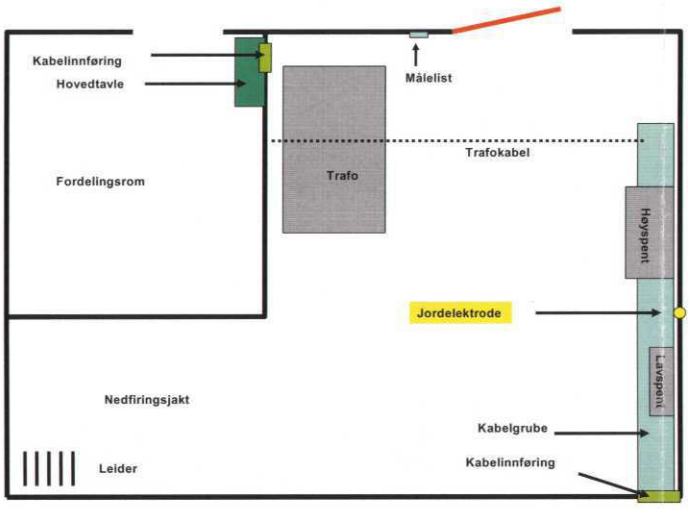
Per O. Moum

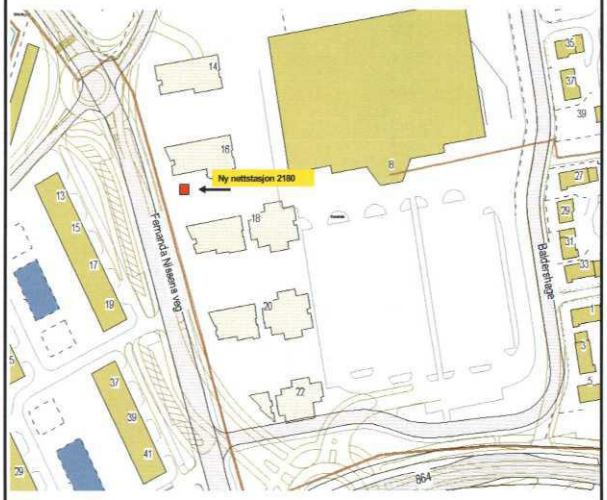
(grunneier)

(Adm.direktør)

(økonomidirektør)

* Org. nr. 980 947 424
** Org. nr. 980 396 045





TRONDHEIM ENERGIVERK
Nett

Nettstasjon rom i bygning
Balders terrasse
Fernanda Nissens vei 16

Målestokk:	Planl.	SRO
	Tegn.	SRO
	Rev.	

Nettstasjon 2180

Kart	Avd.NE

Tegn. nr. 1957

Arb.ordre nr 64586

DAGBOKFØRT
04.FEB88 03390
BYSKRIVEREN I TRONDHEIM

E R K L Æ R I N G

Som eier av eiendommen

gnr. 12, bnr. 5, Baldershage,

erklærer jeg at Trondheim kommune har rett til å legge, vedlikeholde og om nødvendig skifte med ledning av større dimensjon den kloakkledning som er planlagt over min eiendom.

Ledningen er vist på tegning nr. 963/01, merket Trondheim kommune, teknisk avdeling, administrasjonskontoret, 25.06.87.

Jeg og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningen bl.a. slik at ledningen ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter.

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune, etter at arbeidene med ledningen er ferdig, foretar nødvendig opprydding og istandsetting av anleggsområdet, og at kommunen erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeider, vedlikehold og fornyingsarbeider.

Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses.

Trondheim, den 11. januar 1988

John Moum (sign.)
.....
John Moum

402/97

Rett gjenpart bekreftes
Trondheim Kommune
Teknisk avdeling 29/1-88

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:
Fernanda Nissens veg 14, 7045 Trondheim
Gnr. 12, Bnr. 5, Snr. 101, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260236

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Rune Larsson

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 922 46 683

E-post: rune.larsson@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.
