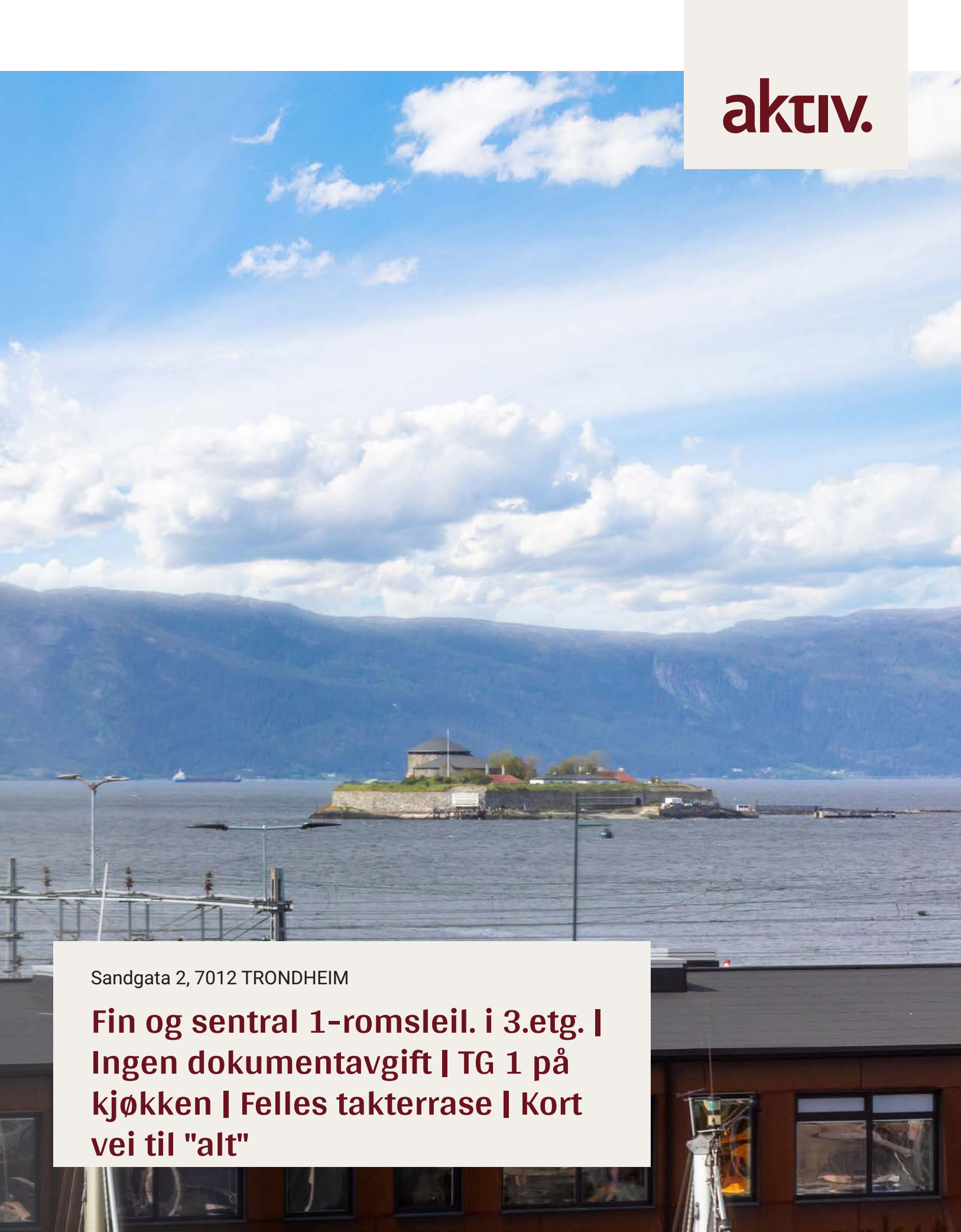




aktiv.

Sandgata 2, 7012 TRONDHEIM

**Fin og sentral 1-romsleil. i 3.etg. |
Ingen dokumentavgift | TG 1 på
kjøkken | Felles takterrase | Kort
vei til "alt"**



Eiendomsmeglerfullmektig

Ludvig Bøgseth

Mobil 971 72 602

E-post ludvig.bogseth@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 392 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 143 350,-
Felleskostn.: Kr 6 086,-
Selger: Monika Sponås Kvam

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 31/32 kvm
Tomtstr.: 799 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 402, bnr. 320
Snr. 1
Andelsnr.: 63
Oppdragsnr.: 1710250165

Velkommen til Sandgata 2!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Ludvig Bøgseth har gleden av å presentere en fin og sentral 1-roms borettslagsleilighet i Sandgata 2 med sentral beliggenhet i Trondheim sentrum. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og er et ideelt førstegangskjøp eller pendlerbolig. Her bor du med alt du trenger rett utenfor døra -enten det er kollektivtransport, shopping, studier eller kaféliv. Bygget har heis, og som en ekstra bonus kan beboere nyte byens flotte utsikt fra den store felles takterrassen.

Verdt å merke seg:

Bod i kjeller

Heis i bygget

Fleksibel overtakelse

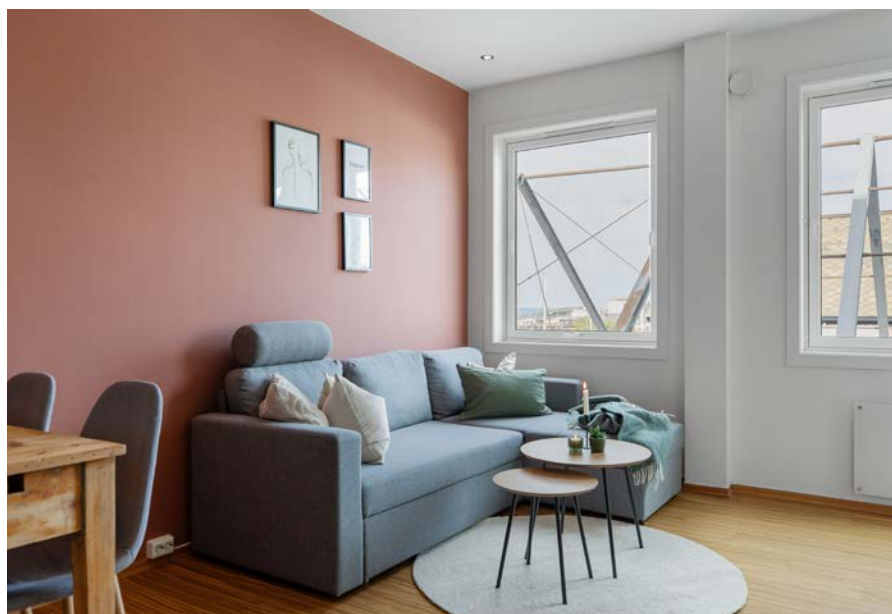
Ingen dokumentavgift

Kort vei til flere studiesteder

Praktisk planløsning med sovealkove

Flott felles takterrace med utsikt over hele byen og fjorden. Ypperlige solforhold

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	35
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	42
Energiattest	55
Vedtekter	56
Husordensregler	68
Årsregnskap borettslaget for 2024	69
Årsregnskap sameiet for 2024	76
Byggetegninger	90
Reguleringskart	94
Reguleringsplan	97
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-e: 1 m² - Kjellerbod.

3. etasje:

BRA-i: 31 m² - Stue, kjøkken, bad, entre og sovealkove.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bod i kjeller på 1m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799 m²

Beliggenhet

Sandgata 2 ligger sentralt og attraktivt til i hjertet av Trondheim. Med sin adresse midt i sentrum har du kort vei til alt det byen har å by på – enten du ønsker en rolig spasertur langs Nidelven, en joggetur langs elvepromenaden eller en tur på byens teater, kino eller konserthus. Bussholdeplassen ligger få minutters gange unna og gir deg enkel tilgang til både NTNU, St. Olavs Hospital og resten av byen, enten du foretrekker kollektivtransport eller sykkel.

Her er avstandene til noen kjente studiesteder fra leiligheten:

NTNU Kalvskinnet: ca. 650 meter

Norges Kreative Høgskole: ca. 800 meter

NTNU Gløshaugen: ca. 1,9 km

NTNU St. Olavs: ca. 1,7 km

BI Trondheim: ca. 1,1 km

NTNU Elgeseter: ca. 2 km

Dronning Maud: ca. 3,3 km

NTNU Dragvoll: ca. 5,6 km

Avstand til andre kjente lokasjoner i Trondheim:

Trondheim Torg: ca. 400 meter.

Trondheim sentralbanestasjon: ca. 800 meter.

Trondheim hurtigbåtterminal: ca. 1,1 km.

St. Olavs hospital: ca. 1,6 km.

Solsiden: ca. 1,7 km.

Adkomst

Se kartfunksjonen på finn.no. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS v/ Just Roar Dragsten

Byggemåte

Takstmann Just Roar Dragsten opplyser om følgende byggemåte: Leiligheten ligger i 3.etasje i en boligblokk oppført i seks etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun faglært.

Beskrivelse: Sep 2013. Utskifting av vaskeservant

Arbeid utført av: AS Rørlegger Leangen Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Nei

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun faglært.

Beskrivelse: Arbeid sept 2013. Utskifting av vaskeservant viste seg å ha noe lite overlapp på forlengelsesrør fra sluk til vannlås, det var ingen lekkasje, men skal være utbedret av firma som utførte arbeidet (usikker på tidspunkt).

Arbeid utført av: AS Rørlegger Leangen Bademiljø

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har ikke vært problem for min del, heller ikke i bod. Vet at borettslaget planlegger drenering/utbedring høsten -25. Kostnaden vil dekkes av oppsparte midler i borettslaget, felleskostnader vil ikke øke. Kontakt borettslaget for nærmere informasjon

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Synes å huske at det har vært gjort utbedringer av terrasse/tak/takrenner, dog jeg har ikke full oversikt over alle dokumenter knyttet til borettslaget. Kontakt de for ytterligere informasjon.

Tilleggs kommentar:

Sameiet Sandgata har fått tilsagn på å grave opp og drenere bort vann fra grunnmur. Det vil samtidig bli bygget sykkelrom under inngangspartiet og innvendig avfallsrom. Samt, fire nye boder som erstatter de med fukt (ikke denne leiligheten). Samtidig planlegges rehabilitering av taket innen 2-3 år. Dette vil ikke føre til en økning av husleie/felleskostnader, da sameiet har godt med oppsparte midler som vil benyttes. Kontakt borettslaget ved ytterligere spørsmål.

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Stue, kjøkken, bad, entre, sovealkove.

Sekundærrom:

Kjeller: Bod.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2:

- Elektrisk:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater

Gulvet har svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen, bra fall i dusjsone. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). TG 2 satt med bakgrunn i fliser med bom/vedheft.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn av fliser med bom, tiltak vurderes fortløpende. Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale.

Parkering

Det medfølger ingen fast parkeringsplass med leiligheten. Det er mulighet for parkering i Sandgata p-hus og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6626477

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som

utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Boligen oppvarmes elektrisk med gulvvarme på bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 582 874

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 331 497

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er fordelt på følgende utgiftsposter:

Felleskostnader: Kr. 3.106,-

Finanskostnad: Kr. 2.246,-

Fin.kostn F-areal: Kr. 303,-

Kabel-tv: Kr. 431,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, TV/brebånd og strøm i fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 086

Andel Fellesgjeld

Kr 392 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Kommentar fellesgjeld

Sum andel fellesgjeld er avrundet opp til nærmeste hele tusen pr. 01.05.2025.

Andel fellesformue

Kr 107 663

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Sandgata 2

Organisasjonsnummer

887019932

Andelsnummer

63

Om borettslaget

Borettslaget Sandgata 2 gnr. 402 bnr. 320 snr. 1 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget består av 67 andeler, som befinner seg i 3.-7. etasje i Sandgata 2

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr. og type: OBBK01-98207372021 A

Restsaldo: 5.401.552,-

Restløpetid : 23 år og 1 md.

Term. per. år: 12

Type rente: Flyt 5,50%

Lånenr. og type: OBBK02-98207370215 A

Restsaldo: 34.734.420,-

Restløpetid: 23 år 1 md.

Term. per. år: 12

Type rente: Flyt 5,50%

Det gjøres oppmerksom på at OBOS kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Borettslagets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr 2 078 031,-
- Egenkapital: Kr 15 956 255,-
- Disponible midler: Kr 7 915 017,-
- Årets endring i disponible midler: Kr 1 267 509,-

Sameiets økonomiske status per 31.12.2024 var som følger:

- Årsresultat: Kr -542 303,-
- Egenkapital: Kr 1 423 862,-

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at

det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold i borettslaget er kun tillat etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 402, bruksnummer 320, seksjonsnummer 1 i Trondheim kommune. Andelsnr. 63 i Borettslaget Sandgata 2 med orgnr. 887019932

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

22.07.1869 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder anbringelse av en alminnelig kai og losseplass

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

16.01.1941 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Forpl. til å rive den av bygningsrådet midlertidig tillatte

bebyggelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

12.07.1952 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Gjelder Sandgata 2 og 6

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

31.01.1957 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Klausul vedk. en transformatoriosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

25.02.1985 ERKLÆRING/AVTALE

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. når
som

helst å fjerne el. endre det utførte el. opphøre med
midlertidig bruk av lagerlokale til garasje for 9
biler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

18.02.1999 LEIEAVTALE

Leietid : 10 år

Leiebeløp : NOK 15 000 pr. år

Rettighetshaver: TELENOR MOBIL AS

ORG.NR: 964 094 659

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelser om forlengelse

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320

08.01.2004 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 2843/6051

29.04.2013 RESEK/SAMMENSLÅING

Sammenslått til:

KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320 FNR: 0 SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 3645/6051

Sammenslåing av:

KNR: 1601 GNR: 402 BNR: 320 FNR: 0 SNR: 3

Formål: Næring

Sameiebrøk: 802/6051

Sammenslåing av:

KNR: 5001 GNR: 402 BNR: 320 FNR: 0 SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 2843/6051

04.09.2018 RESEKSJONERING

SNR: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3814/6051

VEDERLAG: NOK 30 000

Omsetningstype: Annet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring for 3.etg den 02.07.2008

Eiendommen har gjennomgått flere bygningsmessige tiltak og bruksendringer, blant annet i kjeller og 1.-7. etasje, samt fasadeendringer og etablering av takterrasse. For mange av disse tiltakene foreligger det gyldig dokumentasjon i form av ferdigattester og/eller midlertidige brukstillatelser. Eksempler på dette er:

- Ferdigattest for heis, datert 02.10.2020

- Ferdigattest for renovering av 1. og 2. etasje, datert 30.04.2015.

Flere øvrige ferdigattester og midlertidige brukstillatelser finnes dokumentert i saksinnsyn fra Trondheim kommune.

Samtidig finnes det enkelte eldre tiltak (bl.a. bruksendringer i øvre etasjer og overbygging av atrium) som det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for i form av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Trondheim kommune har vurdert noen av disse som mulige ulovligheter, men har avsluttet flere saker uten videre oppfølging. Det er imidlertid viktig å være klar over at dette ikke er det samme som at tiltakene er godkjent. Det er tiltakshavers ansvar å sikre at bygg og bruksendringer er i tråd med plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter (TEK17).

Etter gjeldende lovverk skal det normalt foreligge ferdigattest. For tiltak omsøkt før 1. januar 1998 kan det ikke lenger kreves ferdigattest, men det skal da foreligge midlertidig brukstillatelse som dokumenterer lovlig bruk.

Det foreligger ferdigattest for heisinstallasjon i bygget, datert 02.10.2020.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk. Kjøkken er flyttet på og det er etablert en soveplass/alkove der hvor kjøkken opprinnelig er tegnet inn. Slik endringer er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Sandgata 2, gnr.402/320, planID r0118z, datert 23.07.1997, og er regulert til blandet formål til forretning og bolig.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid og planforslag som berører eiendommen. Dette gjelder planid r220180001 med plannavn Nordøstre kvadrant i Midtbyen og planid r220180048 med plannavn Olav Tryggvasons gate. Hensikten med Nordøstre kvadrant i Midtbyen er å revurdere noen av de juridiske rammene som ligger til grunn for sentrumsutviklingen, for eksempel arealbruk, formål, høyder og vern. Hensikten med den andre planen er at Olav Tryggvasons gate skal bli miljøgate med bedre fremkommelighet for grønne trafikanter og et godt bymiljø hvor det er attraktivt for folk å være. Hovedmålet for prøveprosjektet er å høste erfaringer som skal bidra til å planlegge en permanent oppgradering av gata med et eget tilbud til syklende.

Eiendommen ligger i et område for bevaring av kulturminner i henhold til kommuneplanens arealdel. Eiendommen har ikke antikvarisk verdi.

Adgang til utleie

Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- Andelseieren er en juridisk person
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av

de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

392 000 (Andel av fellesgjeld)

2 142 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 143 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 151 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 154 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 38 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 5 990,- og visninger kr 1 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 926,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Bøgseth
Eiendomsmeglerfullmektig
ludvig.bogseth@aktiv.no
Tlf: 971 72 602

Ansvarlig megler

Marius Kvalvik
Daglig leder | Eiendomsmegler
marius.kvalvik@aktiv.no
Tlf: 463 00 046

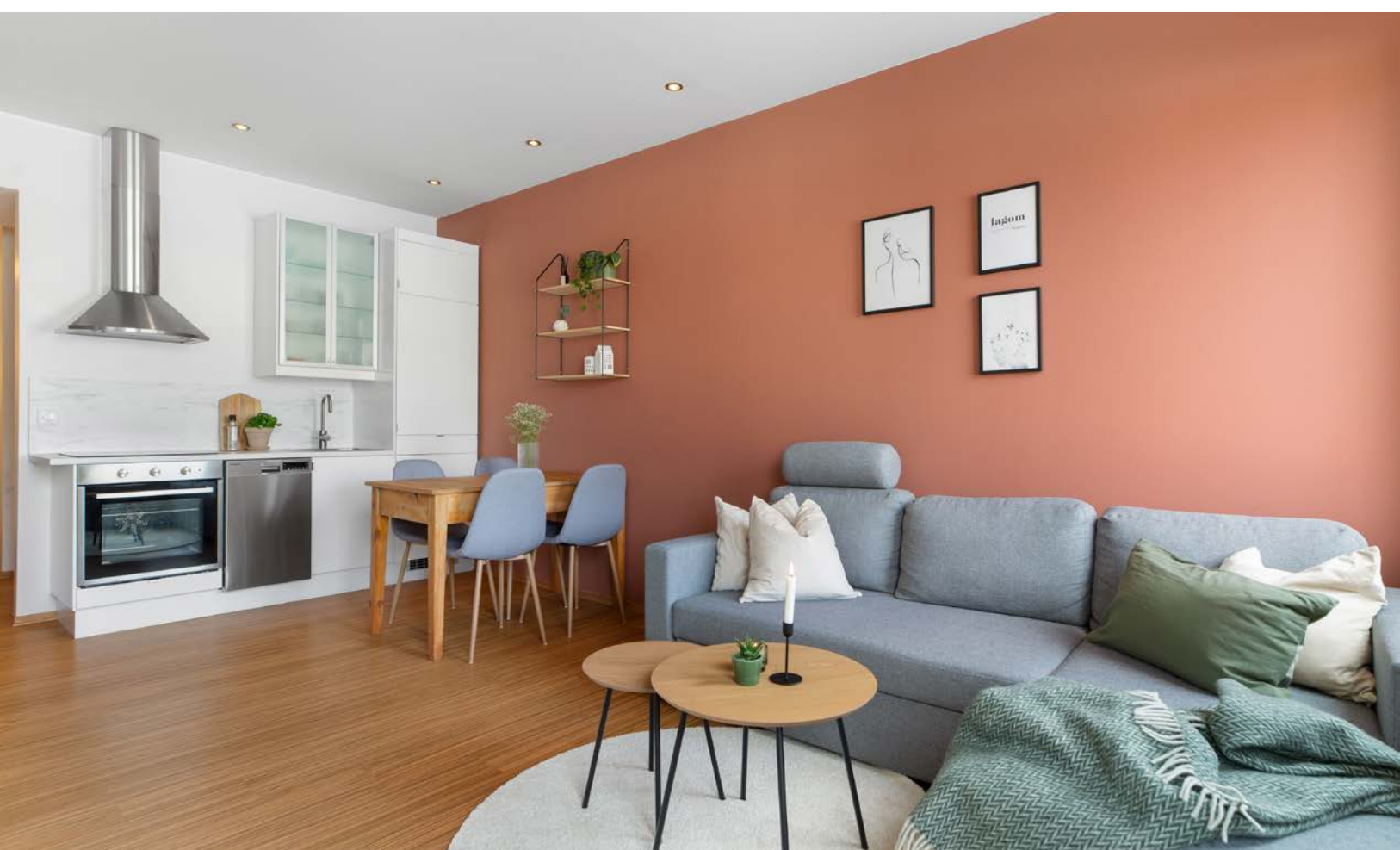
Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23
7037 Trondheim
Tlf: 463 00 046

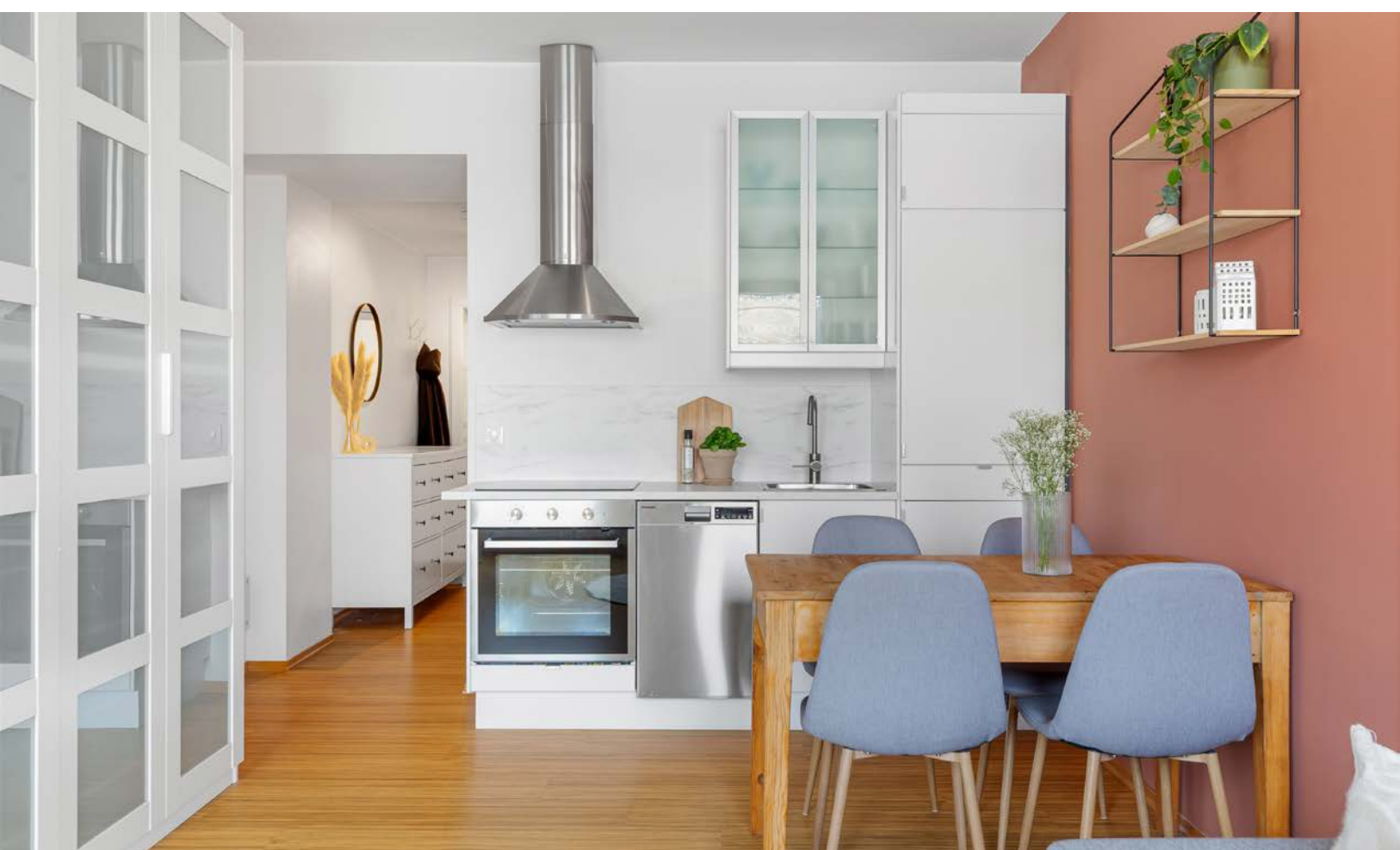
Salgsoppgavedato

19.06.2025















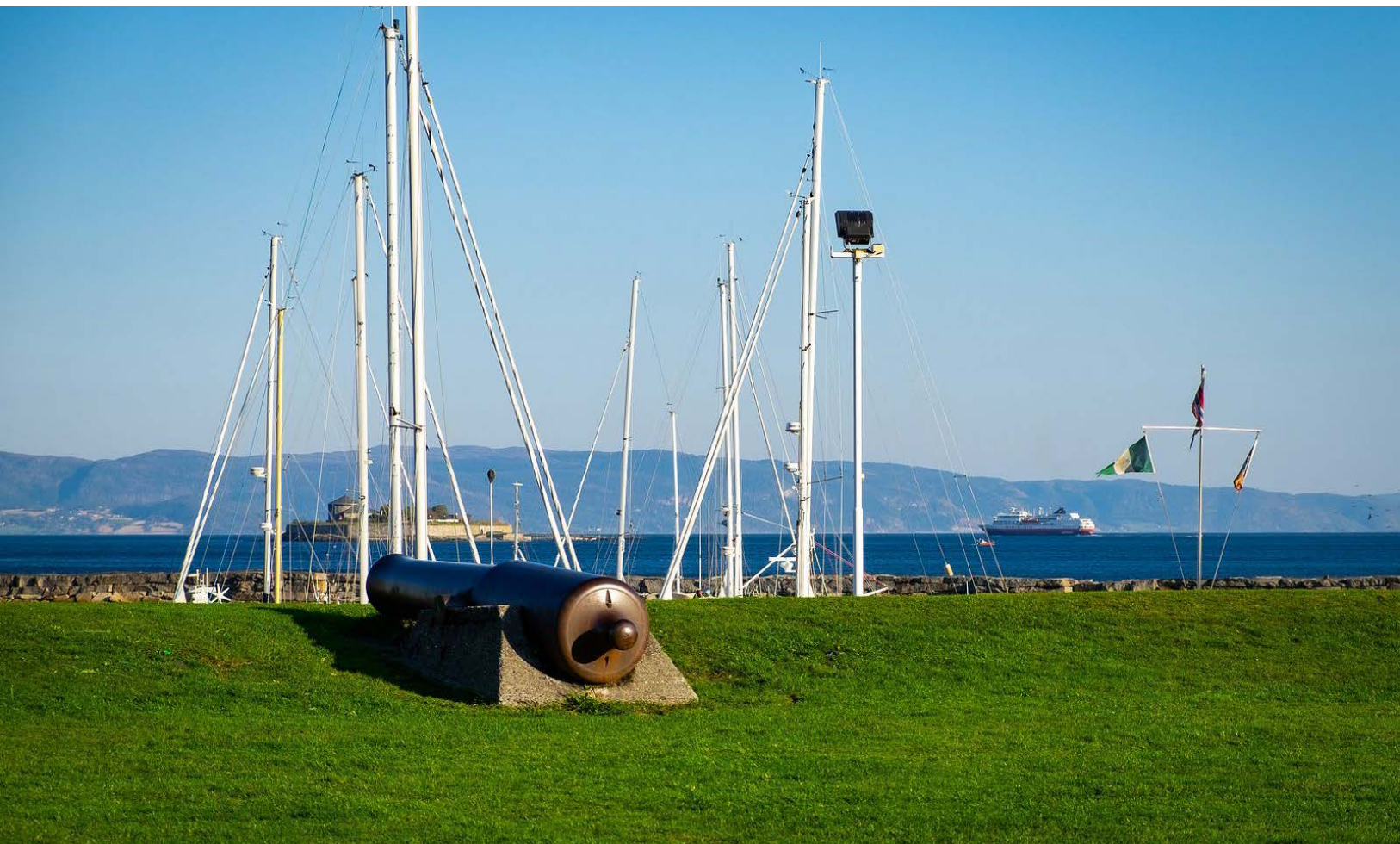






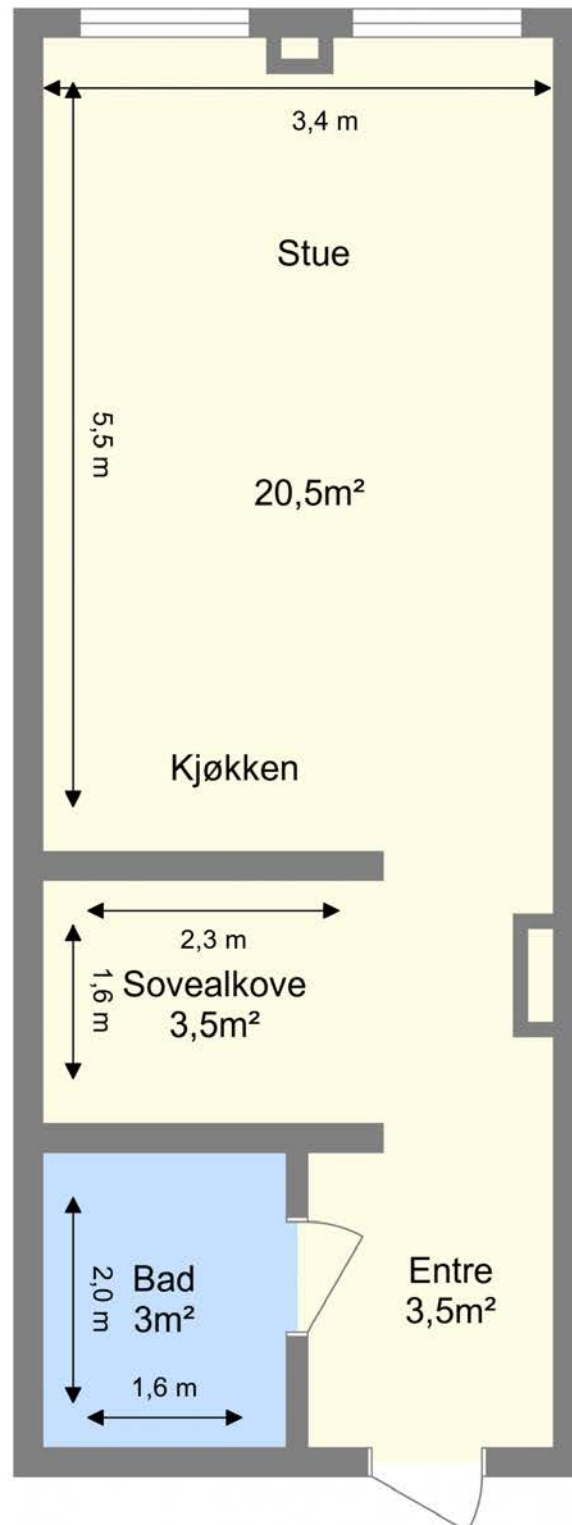






Sandgata 2

3.etg, Anr 63.



Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandgata 2

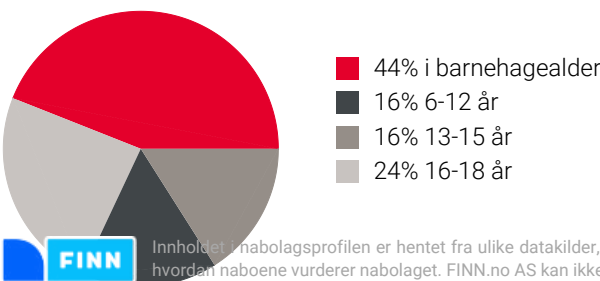
Offentlig transport

🚶 Prinsens gate	2 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	
0.2 km	
🚶 St. Olavs gate	3 min 🚶
Linje 9	
0.3 km	
🚶 Skansen stasjon	8 min 🚶
Linje R60, R70	
0.7 km	
🚶 Trondheim S	10 min 🚶
Linje F6, F7, R60, R70, R71	
0.8 km	
✈ Trondheim Værnes	32 min ✈

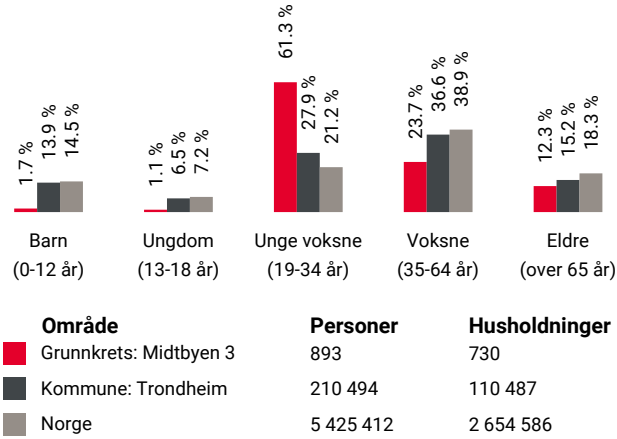
Skoler

Birralee International School Trondheim (...)	10 min 🚶
289 elever, 20 klasser	
0.8 km	
Steinerskolen i Trondheim (1-10 kl.)	11 min 🚶
240 elever, 19 klasser	
1 km	
Nidelven skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
37 elever, 5 klasser	
1 km	
Ila skole (1-7 kl.)	13 min 🚶
403 elever, 26 klasser	
1.2 km	
Rosenborg skole (8-10 kl.)	23 min 🚶
539 elever, 38 klasser	
1.7 km	
Trondheim Katedralskole	9 min 🚶
600 elever, 21 klasser	
0.7 km	
Thora Storm videregående skole	10 min 🚶
1100 elever	
0.8 km	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

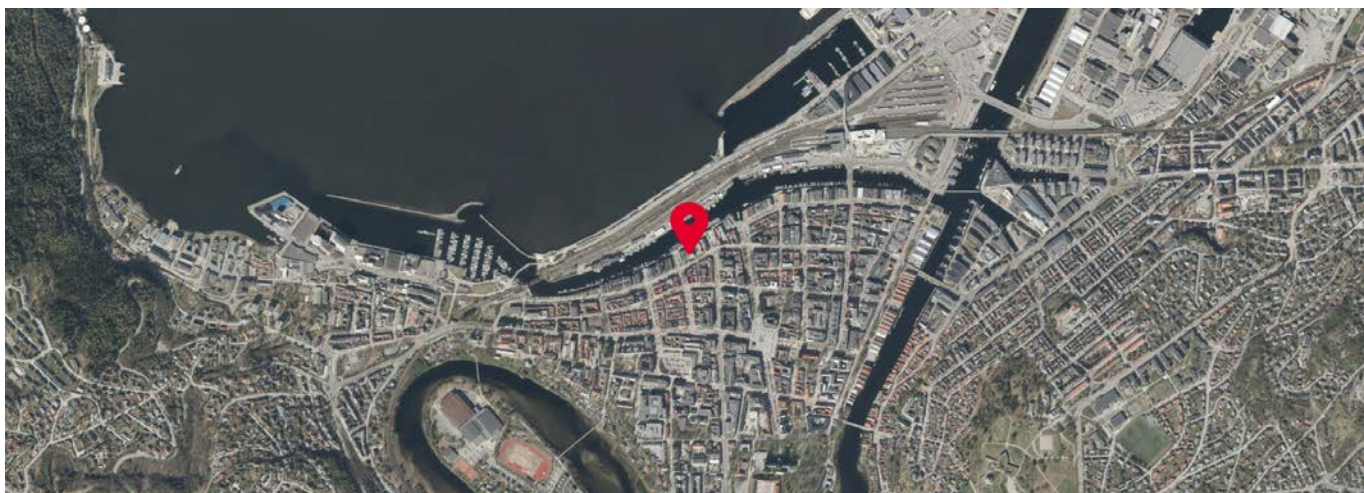
Løkkan barnehage (1-5 år)	6 min 🚶
17 barn	
0.6 km	
Birralee barnehage (3-5 år)	10 min 🚶
52 barn	
0.8 km	
Midtbyen barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
37 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Prinsensgate	3 min 🚶
Kiwi Munkegata	3 min 🚶

Sport

⚽ Leutenhaven streetbasketbane	6 min 🚶
Ballspill	
0.5 km	
⚽ Prinsens gt	8 min 🚶
Turnhall	
0.6 km	
🏊 HIT Trondheim	4 min 🚶
🏊 Impuls Treningssenter Leutenhaven	5 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710250165	

Selger 1 navn
Monika Sponås Kvam

Gateadresse	
Sandgata 2	

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7012

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1710250165

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sep 2013. Utskifting av vaskeservant
Arbeid utført av	AS Rørlegger Leangen Bademiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid sept 2013. Utskifting av vaskeservant viste seg å ha noe lite overlapp på forlengelsesrør fra sluk til vannlås, det var ingen lekkasje, men skal være utbedret av firma som utførte arbeidet (usikker på tidspunkt).
Arbeid utført av	AS Rørlegger Leangen Bademiljø

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har ikke vært problem for min del, heller ikke i bod. Vet at borettslaget planlegger drenering/utbedring høsten -25. Kostnaden vil dekkes av oppsparte midler i borettslaget, felleskostnader vil ikke øke. Kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Synes å huske at det har vært gjort utbedringer av terrasse/tak/takrenner, dog jeg har ikke full oversikt over alle dokumenter knyttet til borettslaget. Kontakt de for ytterligere informasjon.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1710250165

Tilleggskommentar

Sameiet Sandgata har fått tilsagn på å grave opp og drenere bort vann fra grunnmur. Det vil samtidig bli bygget sykkelrom under inngangspartiet og innvendig avfallsrom. Samt, fire nye boder som erstatter de med fukt (ikke denne leiligheten). Samtidig planlegges rehabilitering av taket innen 2-3 år. Dette vil ikke føre til en økning av husleie/felleskostnader, da sameiet har godt med oppsparte midler som vil benyttes. Kontakt borettslaget ved ytterligere spørsmål.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Kvam	c2b4e6ee0dffa4b26f55cf a228dcd87491e8d128	03.06.2025 14:05:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1710250165

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Sandgata 2 7012 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1954

BRA: 32 m²

BRA-i: 31 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32098>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har svakt fall mot sluk utenfor dusjsone, bra fall i dusjsone.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
TG 2 satt med bakgrunn i fliser med bom/vedheft.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn av fliser med bom, tiltak vurderes fortløpende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Monika Sponås Kvam**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring datert 03.06.25

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Just Roar Dragsten**

Telefon: **40004459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag A/S**

Epost: **just@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandgata 2, 7012 Trondheim**

Kommunenr: **5001**

Gårdsnr: **402**

Bruksnr: **320**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1954 - Ombygget i 2008.**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 3.etasje i en boligblokk oppført i seks etasjer pluss kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Sandgata 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	31	31	0	0	0
Kjeller	1	0	1	0	0
Totalt m²	32	31	1	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	31	31	0	Stue, kjøkken, bad, entre, sovealkove.	
Totalt m²	31	31	0		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller på 1m² er tatt med i leilighetens Bra-e. (Eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: I yttervegg.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, inngangsdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2021, inngangsdør trolig fra 2007/08.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra 2007/08 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt en endring av planløsningen i forhold til tegninger tilsendt fra kommunen. Kjøkken er flyttet på og det er etablert en soveplass/alkove der hvor kjøkken opprinnelig er tegnet inn. Slik endringer er i utgangspunktet ikke søknadspliktige.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i leiligheten av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik ble registrert.	

6.6 Vannledninger

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

TG-1

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.8 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert under seng i sovealkove.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca 76 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er etablert watherguard som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Ingen vesentlige avvik registreres.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Leiligheten ventileres via lufteventiler på yttervegg og mekanisk ventilasjon på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2007/08.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har svakt fall mot sluk utenfor dusjsonen, bra fall i dusjsone. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). TG 2 satt med bakgrunn i fliser med bom/vedheft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlige tilsyn av fliser med bom, tiltak vurderes fortløpende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et plastsluk og ingen tegn på skader blir registrert. Kontrollen er følgelig begrenset og det forventes da at membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis og er påført på en fagmessig god måte etter leggeanvisning.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

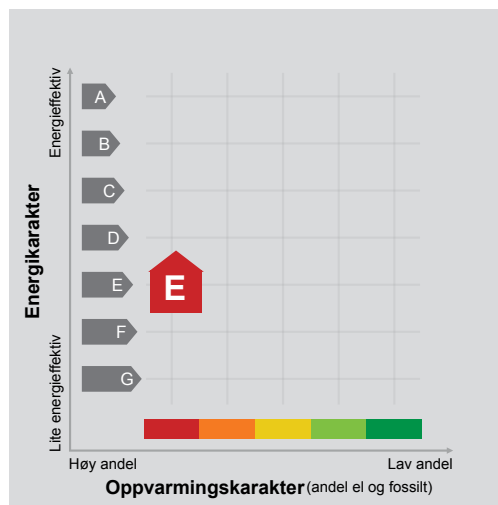
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Sandgata 2
Postnummer	7012
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	402
Bruksnummer	320
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182131091
Bruksenhetsnummer	H0313
Merkenummer	Energiattest-2025-130099
Dato	03.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vedtekter for Borettslaget Sandgata 2

org.nr.: 887 019 932

Sist revidert ved generalforsamling 30.04.2020

§1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Borettslaget Sandgata 2 gnr. 402 bnr. 320 snr. 1 i Trondheim kommune er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget består av 67 andeler, som befinner seg i 3.-7. etasje i Sandgata 2.

§ 1-2 Forretningskontor

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune

§2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 500,-.

(2) Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgivere som skal fremleie boligene til sine arbeidstakere rett til å eie til sammen 10 % av andelene jf. lov om borettslag.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

§ 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes § 4-2.

§ 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel. Men erververen må godkjennes av borettslaget før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med § 2 i vedtektene.

(3) Nekte styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Praktisering av forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett, men styret skal varsles fra andelseieren når andelen legges ut for salg

Andelseier som vil overta ny andel må enten legge ut til salg, eller stille til rådighet for borettslaget sin tidligere ervervede andel. Det gjelder selv om andelen tilhører flere.

Styret ser til at denne andelen overdras etter reglene i denne paragraf og § 2.

§ 4. Boret og bruksoverlating

§ 4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en utimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - Andelseieren er en juridisk person
 - Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseieren som bor i boligen selv , kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

§ 5 Bygningsmessige arbeider

Det tillates byggevirkksomhet mellom klokken 07.00 og 16.00 på hverdager.

Borettslaget kan ikke nekte endringer på byggets fasade, herunder installering av utvendig heis i regi av næringsseksjonen. Kostnader og råderett til et slikt tiltak vil falle på eiendommens næringsseksjon.

For det tilfelle at Utbygger ønsker å bygge på eiendommen i 1 – 2 etasjer, skal borettslaget gi samtykke til dette. Utbygger er selv ansvarlige for å få dette godkjent av de offentlige bygningsmyndigheter, og bærer selv alle kostnader forbundet med dette.

Borettslaget kan ikke nekte for at det foretas bygningsmessige endringer i den enkelte andel i forbindelse med utleie av deler av andel eller i forbindelse med utskilling av ny andel av eksisterende andel.

§ 6 Vedlikehold

§ 6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør. Sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

§ 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18

§ 7 Overordnet Sameie

Borettslaget Sandgata 2 er pliktig medlem av Seksjonssameiet Sandgata 2.

§ 8 Pålegg om salg og fravikelse

§ 8-1 Mislighold

Andelseierens brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

§ 8-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

§ 8-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 9 Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 9-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 10 Styrets og dets vedtak

§ 10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

§ 10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og sørge for borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre en minst tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 10-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrets leder kan gis procura.

Styret eller den styret bemyndiger skal representere borettslaget i styre- og sameiemøte i Sameiet Brøsetveien 186. Styret eller den styret bemyndiger kan imidlertid ikke uten særskilt vedtak i generalforsamlingen stemme til fordel for vedtak som ligger utenfor styrets alminnelige fullmaktsområde, jfr. vedtektenes § 8.

§ 11. Generalforsamlingen

§ 11-1-Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

§ 11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11-3 Varsel om innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes § 9-3 (1).

§ 11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

§ 11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingene fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med flertall av de stemmer som er avgitt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

§ 12 Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen.

§ 13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 13-11 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse

(2) Ingen kan selv ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

§ 13-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold . Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 13-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 14 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

§ 14-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 14-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Trondheim den, 07.11.2018

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET SANDGATA 2
ORGANISASJONSNUMMER 995 454 459

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 17. april 2018.

§ 1 – Navn, opprettelse og eierform

Sameiets navn er Sameiet Sandgata 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 8. januar 2004.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 2 seksjoner, hvorav:

Seksjon 1 er boligheter i 3.-7. etasje og er en samleseksjon for boligene i sameiet.

Seksjon 2 omfatter næringslokalene i 0.-2. etasje. Begge seksjonene har en ideell andel av grunn og påstående bygning på eiendommen gnr. 402, bnr. 320 i Trondheim kommune.

Sameiet er delt opp i brøkdeler i henhold til de 2 seksjonenes andel av det totale arealet i bygget.

Seksjonseierne hefter innbyrdes for sameiets forpliktelser etter eierandelens størrelse.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens areal.

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

§ 2 – Styre

Sameiet skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer, med minimum 1 representant fra hver av de to seksjonene. Det kan velges personlig varamedlem for hvert styremedlem.

Styrets leder velges ved direkte valg på årsmøtet. Sameiet tegnes av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 3 – Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Med mindre annet bestemmes i vedtektene hører det under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og evt vaktmester/vaktmesterordning, andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet.

Styret kan ikke uten enstemmighet, gjøre vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse, anses som vesentlige.
2. Tilføyelse eller endringer av vedtektene.

§ 4 – Innkalling til styremøte

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

§ 5 – Styremøte

Styremøtet skal ledes av styrets leder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen skal være alminnelig tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 6 – Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 7 – Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid, sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som behandles på møtet. Med innkalling skal også følge styrets årsrapport med regnskap.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen den frist styret setter. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 8 – Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 3 dagers varsel.

§ 9 – Årsmøtets behandling

I årsmøte har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn 1 seksjonseier.

På ordinært årsmøte behandles:

1. Konstituering.
2. Årsrapport fra styret.
3. Årsoppgjør / styrets regnskap og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Budsjett.
5. Behandle andre saker som nevnt i innkalling.
6. Foreta valg av styre samt at det kan velges personlig varamedlem for hvert styremedlem.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

§ 10 – Vedlikehold, forandringer, ansvar

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.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

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

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.

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.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

§ 11 – Rett til bruk

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av brukernes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 12 – Felleskostnader

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. I tvilstilfeller bestemmer styret hva som skal regnes for felleskostnader.

Seksjonseierne plikter å innbetale til den styret måtte utpeke (eventuelt forretningsfører eller til styreleder) månedlige eller kvartalsvise bidrag slik styret måtte kreve det, dekning til kostnader vedrørende fellesanlegget. Dersom en seksjonseier driver virksomhet, eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye felleskostnader, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det som sameiebrøken tilsier. Slikt vedtak kan fattes med alminnelig flertall. Før saken behandles skal innstilling foreligge fra forretningsfører og styret.

I den grad faste kostnader kan tilbakeføres til bestemte bruksenheter skal disse ikke inngå i felleskostnadene/utgiftene, men utlignes direkte på den enkelte bruksenhet.

Unnlatelse av å betale de utliknete felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 13 – Salg – utleie – godkjenning

Selger skal sørge for at ny eier/leier gjøres kjent med og aksepterer vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren/utleier plikt på seg til å underrette kjøperen/leieren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiemøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier.

§ 14 – Mislighold og pantsikkerhet

Ved vesentlig mislighold (unnlatelse av betaling av felleskostnader og andre pålagte utgifter) har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldene alle kreditorrettigheter.

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og sameieforholdet for øvrig, har sameiet pantsikkerhet i den enkelte seksjon i h.h.t. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. og senere endringer.

§ 15 – Generelt - endringer i vedtektene - plikter

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

I den utstrekning ikke annet er nevnt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. til full anvendelse.

Husordensregler for Borettslaget Sandgata 2

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.2024

1. Generelle ordensregler

- Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboere.
- Vinduer og trapper kan ikke brukes til lufting eller risting av tøy, sengeklær, tepper el.
- Alle ytterdører samt dører til kjeller, takterrasse skal alltid holdes låst.
- Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

2. Ro i leiligheten

- Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 23:00 - kl. 06:00 og mellom 24:00 og 07:00 lørdag og søndag. Dette gjelder også takterrassen.
- Banking, boring i betong, musikkøvelser eller slik støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08:00 og 20:00 og på lørdager mellom kl. 11:00 og kl. 18:00. Banking, boring og musikkøvelser tillates ikke på søndager og helligdager.
- Ved eventuelle selskapelige anledninger som går utover dette skal følgende skje: Skriftlig nabovarsel med telefonnummer til kontaktperson skal gis minimum en uke før evenementet. Oppslag skal da henges opp på innsiden av husets ytterdør samt inngangsparti til den aktuelle etasje. Arrangementet skal uansett ikke være til sjenanse for andre beboere og enhver henvendelse fra disse skal tas til følge. Det forventes uansett ro fra kl. 02:00. Antallet slike arrangementer er oppad begrenset til en gang pr. kvartal. Arrangement skal uansett kun foregå natt til lørdag, søndag eller helligdager, og skal ikke foregå i eksamensperioder (november til jul, samt starten av mai til midten av juni).
- Andelseier/leietaker er pliktig til å sørge for at rot, avfall og griseri etter gjester, som er til bry eller sjenanse for andre brukere av fellesareal og rundt inngangsparti, fjernes senest påfølgende dag.

3. Dyrehold

- Dyrehold i borettslaget er kun tillatt etter skriftlig avtale med styret for hvert enkelt dyr.
- Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget. Det er båndtvang hele året på borettslagets område.
- Dyrets eier er ansvarlig for etterlatenskaper i og omkring borettslagets områder.
- Dyr skal holdes borte fra sittegrupper utendørs og beplantede områder.
- Dyr skal kun mates i eierens bolig.
- Er dyreholdet til sjenanse for øvrige beboere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av borettslaget.

4. Sjøppel

- Sjøppel skal pakkes forsvarlig og avdisponeres i søppelkassene på huset sin side. Det må IKKE kastes varme eller brennende gjenstander, batteri, oljeavfall eller glass og spisse/skarpe gjenstander.
- Rydding av søppel rundt bygget er alle andelseieres og deres leietakeres ansvar.
- Borettslaget praktiserer kildesortering i henhold til egen beskrivelse. (Se Husbok).
- Rydding på takterrassen og rydding rundt bygget for øvrig er den enkeltes ansvar.
- Uadressert reklame og adressert reklame som havner i andelseieres postkasser skal ikke bare legges fra seg ved postkassene. Ta det med til gjenvinningskontaineren.

5. Orden i gangene og postkasse merking

- Det skal ikke oppbevares ting i gangene i borettslaget, dette gjelder for eksempel sykler, møbler, byggevarer, kartonger og lignende.
- Det skal under ingen omstendighet oppbevares søppel i gangene.
- Andelseiere er selv ansvarlig for at deres egen postkasse merkes tydelig med proffe skilt eller tilsvarende utskrift som monteres i holder fra innsiden av postkassen. Det er ikke tillatt å klistre tape eller merkelapper, eller tusj utenom adressefeltet. Andelseier er ansvarlig for å skaffe navnelapp ved evt. utleie av andelen.

6. Røykeforbud

Borettslagets fellesområder er røykfrie. Røykeforbud gjelder også for vår felles takterrasse.

7. Ombygging i den enkeltes andel

Endringer/ombygginger skal godkjennes av styret. Det er borettslaget som eier bygningen/leilighetene. Andelseierne har ikke kjøpt selve leiligheten, men en boret (og plikt) og har dermed ikke lov til å gjøre endringer uten godkjenning. Andelseiere med funksjonshemming har lov til å gjøre nødvendige endringer, men skal da også først ha fått godkjenning av styret.

8. Utleie av andel

Alle andelseiere plikter å gjøre seg kjent med «Lov om Borettslag». Ved tilfeller der andelseier **kan** leie ut sin andel skal det sendes skriftlig søknad **ved å fylle ut vårt eget søknadsskjema**, og legge frem gyldig bevis for grunn til å leie ut.

9. Husboka

Alle andelseiere og evt. deres leietakere plikter å være kjent med innholdet Husboka til borettslaget.

Trondheim, 22.04.2024
Borettslaget Sandgata 2

BORETTSLAGET SANDGATA 2
ORG.NR. 887 019 932, KUNDENR. 1367

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 955 470	6 131 571
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 078 031	1 992 726
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-810 522	-884 957
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 267 509	1 107 769
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 222 979	7 239 340

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	8 132 483	7 358 951
Kortsiktig gjeld	-217 466	-403 482
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 915 017	6 955 469

BORETTSLAGET SANDGATA 2
ORG.NR. 887 019 932, KUNDENR. 1367

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 357 744	5 877 072	6 358 000	6 559 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 357 744	5 877 072	6 358 000	6 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 176	-18 330	-34 000	-35 000
Styrehonorar	4	-136 000	-130 000	-119 000	-124 000
Revisjonshonorar	5	-12 000	-11 250	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-123 040	-116 850	-123 000	-130 000
Konsulenthonorar	6	-2 020	-9 630	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-172 162	-284 403	-489 000	-809 000
Forsikringer		-31 789	-29 385	-34 000	-35 000
Kommunale avgifter	8	-529 140	-458 220	-524 000	-587 300
Kostnader sameie	14	-798 320	-671 802	-1 085 350	-1 176 168
Energi/fyring		-56 943	-51 741	-70 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 201	-311 450	-292 000	-339 000
Andre driftskostnader	9	-102 250	-90 410	-129 600	-132 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 311 041	-2 183 470	-2 916 950	-3 458 668
DRIFTSRESULTAT		4 046 703	3 693 602	3 441 050	3 100 332
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	382 703	279 474	100 000	100 000
Finanskostnader	11	-2 351 375	-1 980 350	0	-2 284 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 968 672	-1 700 876	100 000	-2 184 000
ÅRSRESULTAT		2 078 031	1 992 726	3 541 050	916 332
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 078 031	1 992 726		

BORETTSLAGET SANDGATA 2
ORG.NR. 887 019 932, KUNDENR. 1367

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	80 654 744	80 654 744
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 239 292	931 330
SUM ANLEGGSMIDLER		81 894 035	81 586 073
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		28 096	27 350
Driftskonto OBOS-banken		346 343	823 793
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 352
Sparekonto OBOS-banken		501 893	241 433
Sparekonto OBOS-banken II		7 256 151	6 258 023
SUM OMLØPSMIDLER		8 132 483	7 358 951
SUM EIENDELER		90 026 518	88 945 025
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 500 * 50		25 000	25 000
Opptjent egenkapital		15 931 255	13 853 224
SUM EGENKAPITAL		15 956 255	13 878 224
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	40 442 302	41 252 824
Borettsinnskudd	16	33 410 495	33 410 495
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 852 797	74 663 319
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		179 513	139 862
Påløpte renter		37 953	201 010
Påløpte avdrag		0	62 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		217 466	403 482
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 026 518	88 945 025
Pantstillelse	17	69 090 495	69 090 495
Garantiansvar	14	0	0

Trondheim, 25.03.2025
Styret i Borettslaget Sandgata 2

Ragnhild Haugum /s/

Kåre Bjerkan /s/

Rikke Kalbakk /s/

Sverre Ohlgren /s/

Nikolai Andre Ek Ovesen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Nedbetaling	3 197 280
Felleskostnader	2 597 292
Kabel-TV	293 832
Heis,kom.avg,vask	269 340
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	6 357 744

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 176
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 176

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 136 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 020
SUM KONSULENTHONORAR	-2 020

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 740
Drift/vedlikehold elektro	-6 235
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-593
Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 516
Kostnader dugnader	-78
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 162

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-173 229
Vann- og avløpsavgift	-170 271
Renovasjonsavgift	-185 640
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-529 140

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 875
Verktøy og redskaper	-1 451
Driftsmateriell	-1 594
Renhold ved firmaer	-89 097
Andre fremmede tjenester	-1 048
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 700
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 250

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 233
Renter av sparekonto i OBOS-banken	358 588
Andre renteinntekter	20 882
SUM FINANSINNTEKTER	382 703

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-338 871
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-2 012 504
SUM FINANSKOSTNADER	-2 351 375

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2004	80 300 000
Tillegg på bygninger	354 744
SUM BYGNINGER	80 654 744

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.402/bnr.320

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	-26 448
Forordninger/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	26 448

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet Sandgata 2 og utgjør kr 133424.

Selskapets andel i sameiet Sandgata 2 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 34 år.

Opprinnelig 2015	-6 990 000
Nedbetalt tidligere	1 438 129
Nedbetalt i år	109 087
	-5 442 784

OBOS Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 35 år.

Opprinnelig 2013	-45 000 000
Nedbetalt tidligere	9 299 047
Nedbetalt i år	701 435
	-34 999 518

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-40 442 302
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUD**

Opprinnelig 2004	-17 100 000
Saldo 1.1	-16 310 000
Tilleggsinnskudd	-495
SUM BORETTSSINNSKUD	-33 410 495

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 410 495
Pantelån	40 442 302
TOTALT	73 852 797

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	80 654 744
TOTALT	80 654 744

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 012	1 512 000	1 722 000	1 722 000
Andre inntekter	3	40 799	39 230	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 762 811	1 551 230	1 757 000	1 762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-395 554	-169 415	-6 000	-378 600
Styrehonorar	5	-40 000	-36 000	-37 200	-40 000
Forretningsførerhonorar		-22 700	-21 555	-23 000	-24 000
Konsulenthonorar	6	-193 173	-221 700	-1 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 221 565	-160 385	-1 162 000	-641 000
Forsikringer		-457 862	-435 284	-471 000	-565 000
Andre driftskostnader	8	-26 704	-51 432	-21 800	-23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 357 557	-1 095 770	-1 722 000	-1 771 600
DRIFTSRESULTAT		-594 746	455 460	35 000	-9 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	52 443	33 130	21 000	21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 443	33 130	21 000	21 000
ÅRSRESULTAT		-542 303	488 590	56 000	11 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	488 590		
Fra opptjent egenkapital		-542 303	0		

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 691	7 196
Driftskonto OBOS-banken		132 114	684 975
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 054	11 775
Sparekonto OBOS-banken		1 446 084	1 395 643
SUM OMLØPSMIDLER		1 591 944	2 099 589
SUM EIENDELER		1 591 944	2 099 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 423 862	1 966 165
SUM EGENKAPITAL		1 423 862	1 966 165
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272	0
Leverandørgjeld		120 338	99 882
Skyldige offentlige avgifter	10	15 842	20 210
Annen kortsiktig gjeld	11	31 630	13 331
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 082	133 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 944	2 099 589
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.03.2025
Styret i Sameiet Sandgata 2

Trond-Arne Stavelie /s/

Kåre Bjerkan /s/

Ragnhild Haugum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 722 012
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 722 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie Telenor	40 799
SUM ANDRE INNETEKTER	40 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-310 100
Påløpte feriepenger	-31 630
Arbeidsgiveravgift	-53 824
SUM PERSONALKOSTNADER	-395 554

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 275
Structor Trondheim AS	-31 854
Tekøk Rådgivning AS	-91 913
Dr.techn.Olav Olsen AS	-51 000
Bergersen Arkitekter AS	-11 131
SUM KONSULENTHONORAR	-193 173

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Byggkonsult AS	-590 981
Leie stillas, Pilot Utleie AS	-20 588
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-611 569
Drift/vedlikehold bygninger	-55 062
Drift/vedlikehold VVS	-6 093
Drift/vedlikehold elektro	-89 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-402 805
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 248
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 195
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 221 565

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-7 444
Trykksaker	-17 182
Bank- og kortgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 704

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	52 171
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
SUM FINANSINNTEKTER	52 443

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 054
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 788
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 842

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-31 630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 630



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1433

SAMEIET SANDGATA 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SANDGATA 2

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 13:00, MR Telegrafan - Kongens gt. 8.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SANDGATA 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kåre Bjerkan velges som møteleder

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hege fra OBOS velges som protokollfører. Trond-Arne Stavelie og Ragnhild Haugum velges som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. Sameiet Sandgata 2 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Trond-Arne Stavelie

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kåre Bjerkan
-

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 722 012	1 512 000	1 722 000	1 722 000
Andre inntekter	3	40 799	39 230	35 000	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 762 811	1 551 230	1 757 000	1 762 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-395 554	-169 415	-6 000	-378 600
Styrehonorar	5	-40 000	-36 000	-37 200	-40 000
Forretningsførerhonorar		-22 700	-21 555	-23 000	-24 000
Konsulenthonorar	6	-193 173	-221 700	-1 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 221 565	-160 385	-1 162 000	-641 000
Forsikringer		-457 862	-435 284	-471 000	-565 000
Andre driftskostnader	8	-26 704	-51 432	-21 800	-23 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 357 557	-1 095 770	-1 722 000	-1 771 600
DRIFTSRESULTAT		-594 746	455 460	35 000	-9 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	52 443	33 130	21 000	21 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		52 443	33 130	21 000	21 000
ÅRSRESULTAT		-542 303	488 590	56 000	11 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	488 590		
Fra opptjent egenkapital		-542 303	0		

SAMEIET SANDGATA 2
ORG.NR. 995 454 459, KUNDENR. 1433

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 691	7 196
Driftskonto OBOS-banken		132 114	684 975
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 054	11 775
Sparekonto OBOS-banken		1 446 084	1 395 643
SUM OMLØPSMIDLER		1 591 944	2 099 589
SUM EIENDELER		1 591 944	2 099 589
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 423 862	1 966 165
SUM EGENKAPITAL		1 423 862	1 966 165
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272	0
Leverandørgjeld		120 338	99 882
Skyldige offentlige avgifter	10	15 842	20 210
Annen kortsiktig gjeld	11	31 630	13 331
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 082	133 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 944	2 099 589
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 14.03.2025
Styret i Sameiet Sandgata 2

Trond-Arne Stavelie /s/

Kåre Bjerkan /s/

Ragnhild Haugum /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 722 012
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 722 012

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie Telenor	40 799
SUM ANDRE INNETEKTER	40 799

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-310 100
Påløpte feriepenger	-31 630
Arbeidsgiveravgift	-53 824
SUM PERSONALKOSTNADER	-395 554

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 275
Structor Trondheim AS	-31 854
Tekøk Rådgivning AS	-91 913
Dr.techn.Olav Olsen AS	-51 000
Bergersen Arkitekter AS	-11 131
SUM KONSULENTHONORAR	-193 173

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Byggkonsult AS	-590 981
Leie stillas, Pilot Utleie AS	-20 588
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-611 569
Drift/vedlikehold bygninger	-55 062
Drift/vedlikehold VVS	-6 093
Drift/vedlikehold elektro	-89 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-402 805
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 248
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 195
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 221 565

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vakthold	-7 444
Trykksaker	-17 182
Bank- og kortgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-26 704

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	52 171
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	272
SUM FINANSINNTEKTER	52 443

NOTE: 10**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 054
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 788
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 842

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar	-31 630
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-31 630

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 1433 Selskapsnavn: SAMEIET SANDGATA 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

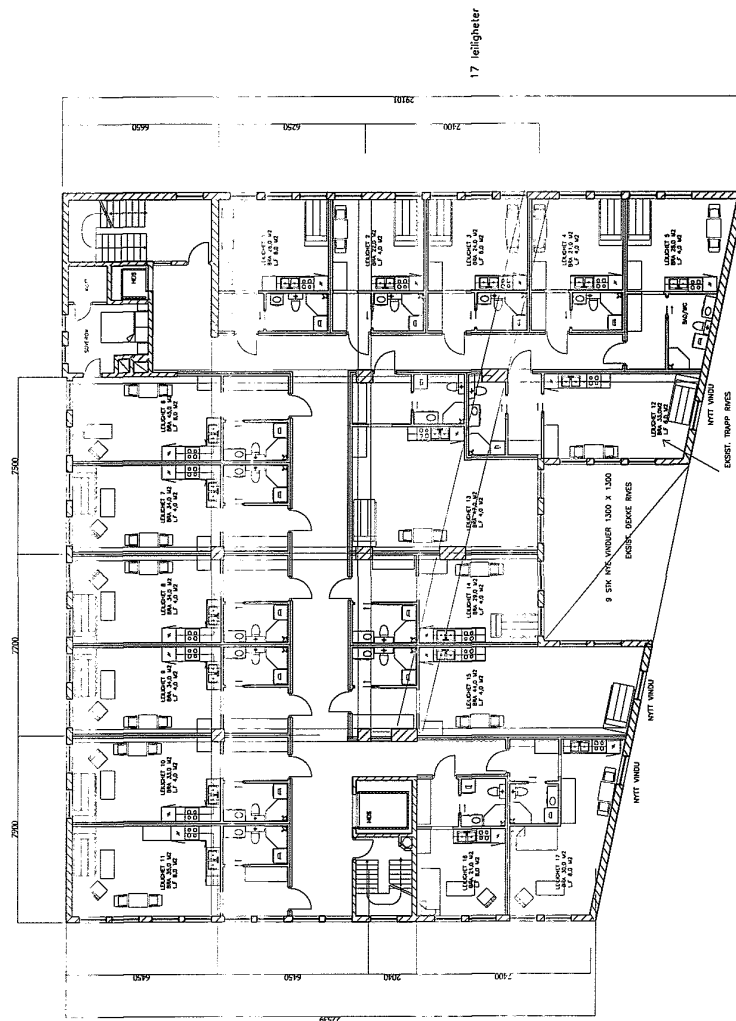
Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



REV. INDEX	ANT.	DÖRREHN GÄLLÖR	DATE
		SELBERG ARKITEKTONTOR AS PLAN - ARKITEKTUR - LANDSKAP (Kartografi og landskapsarkitektur) Torshovsveien 27, Pb. 415 Skøyen, 0415 Oslo, Tlf. 22 43 55 90 E-post: selberg@selberg.no	Dato: 27.10.2006 Ennåsett for: 1:200 Ennåsett av:
		Tegnet: JAS Kontrollert:	Ennåsett for: 27.10.2006 Ennåsett av:
FONDØYGET AS PLAN 3. ETASJE Sandgata 2 RAMMESØKNAD			



TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2373/08

Selberg Arkitektkontor AS
Leiv Eiriksson Senter

FERDIGATTEST

N-7492 TRONDHEIM

Vår saksbehandler
Øyvind Dalen Sørbøl

Vår ref.
06/39483
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
02.07.2008

Sandgata 2, ferdigattest for bruksendring fra kontor til boligformål i 3. etasje

Byggested: **Sandgata 2** Gnr.: 402 Bnr.: 320
Bygningsnummer: **182131091**
Ansvarlig søker: **Selberg Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Fondbygget AS, Loma Drift AS**
Tiltaksart: **§93c. Bruksendr. / vesentlig endring / utvidelse av tiltak**
Bygningstype: **Annen samferdsels-/kommunikasjonsbygning**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 26.07.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 200/07 og FBR IGT 1265/07.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

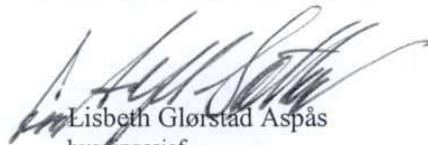
Telefon:
+47 72542500

Telefaks:
+47 72542511

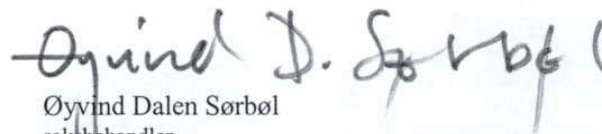
Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE



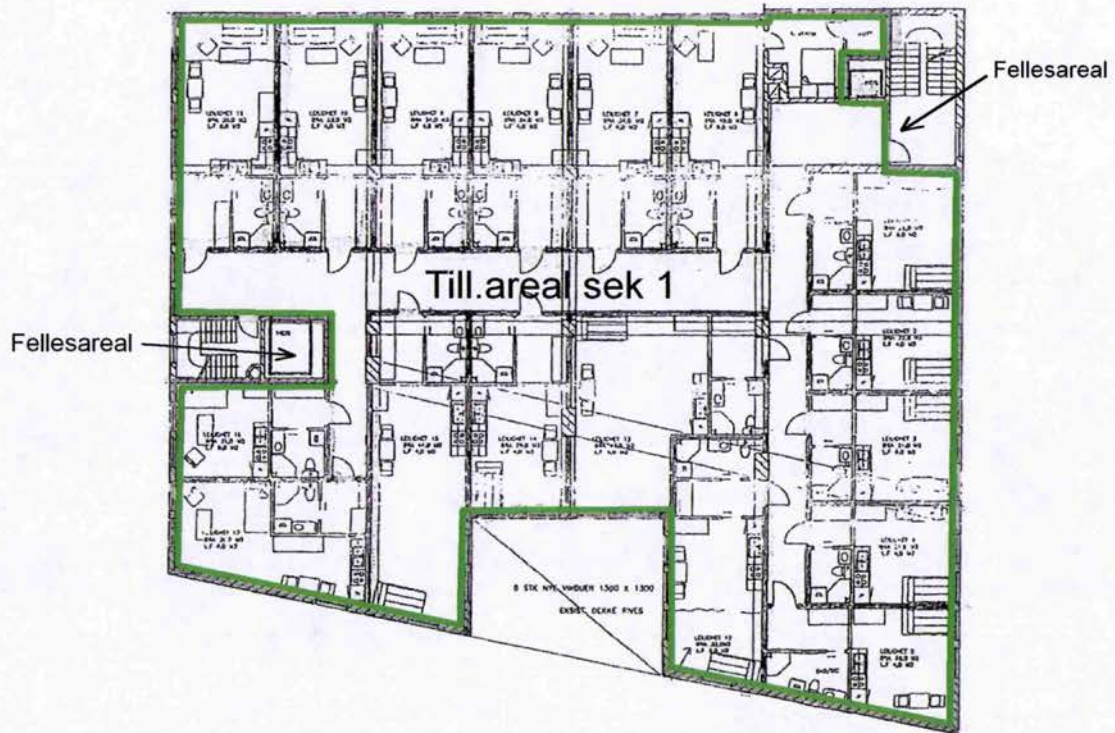
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef



Øyvind Dalen Sørbøl
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Fondbygget AS, Loma Drift AS, Sandgata 2, Jonsvannsveien 44, 7012, 7052 TRONDHEIM,
TRONDHEIM



Plan 3. etg

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

[Handwritten signature]

~~Eierseksjonering~~/resekasjonering

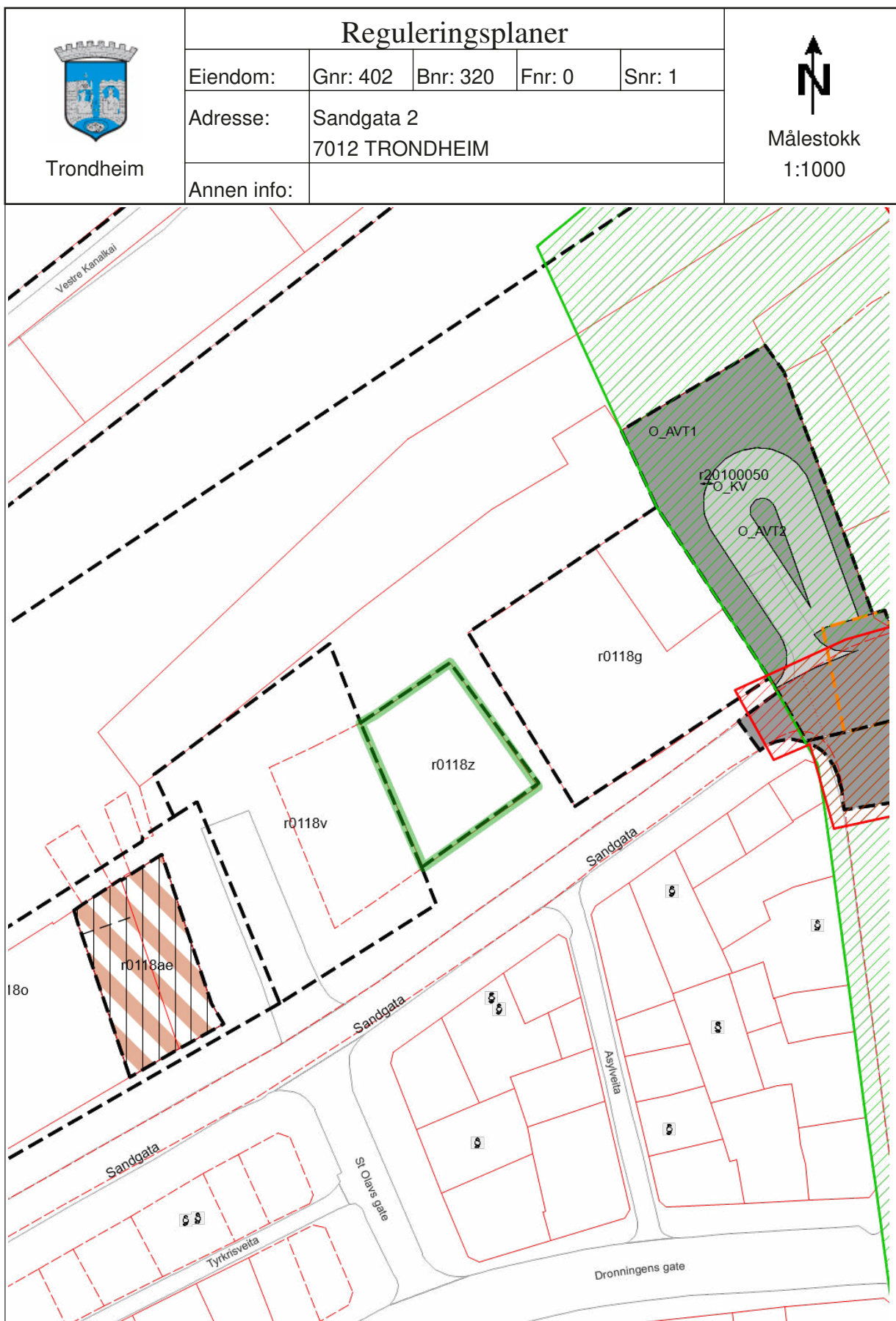
Gnr: 402 Bnr: 320

Seksjon: 1

Felles



Side: 1



Tegnforklaring

	RpOmråde igangsatt		RpOmråde forslag		RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense god nøyaktighet		Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet		Eiendomsgrense generert
	Eiendomsgrense fiktiv		Veg		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Plan dispensasjon punkt
	RpFormålGrense		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Byggegrense		Bevaring av bygninger		Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg		Jernbane		Annet kombinert formål
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		Kjøreveg		Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Frrområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	RpFormålGrense		RpGrense		Parkeringshus/-anlegg

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
SANDGATA 2, GNR. 402, BNR. 320**

(begrenset av Sandgata, veita mot Gnr. 402/49, Frostakaia og Gnr. 402/324)

Plankart og bestemmelser er datert: 26.06.97

Dato for siste revisjon av plankartet:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 16.07.97

Dato for Bystyrets vedtak:

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er:

1. Å sikre fornyelsen av området i samsvar med godkjent reguleringsplan
2. Å legge premisser for utnyttelse av eksisterende bebyggelse
3. Å legge forholdene tilrette for et godt bymiljø med gode uteområder

§1 GENERELLE BESTEMMELSER

Reguleringsplanen består av plankart med tilhørende bestemmelser.

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

Området skal nyttes til forretning/kontor og boliger.

§2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

Ved byggemelding skal det foreligge situasjonskart i målestokk 1:500, detaljert utomhusplan i målestokk 1:200. Kommunen kan kreve modell i målestokk 1:500.

Situasjonskartet skal vise bygningen i sammenheng med omkringliggende bebyggelse med bevaringsverdige bygninger; nybygg, atkomstforhold og lekearealer.

2.2 Parkering/atkomst

Kjøreatkomst skal skje fra Sandgata og Frostakaia.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for sykkelparkering for besøkende i atkomstsonen. Dette skal avklares i utomhusplanen.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for parkering for beboerne og ansattes sykler i kjelleretasje.

Parkering av beboerne og ansattes biler skal skje i nærliggende parkeringsanlegg og evt. på Frostakaia.

2.3 Areal for uteopphold

Plass for uteopphold for beboerne skal etableres på terrasser i bygningen og på bakkeplan mot Sandgata. Arealene skal ferdigstilles samtidig med boligene.

Arealet mot Sandgata er i reguleringsplan for Midtbyen regulert til offentlig trafikkområde. Det skal inngås utbyggingsavtale med Trondheim kommune ved Utbyggingskontoret angående bruk, opparbeidelse og vedlikehold av arealet, i henhold til godkjent utomhusplan.

Det skal etableres takterrasser med en min. størrelse 90 m2 som skal være tilgjengelig for boligene i 4. til 6.etasje. Denne skal sikres og møbeleres i henhold til godkjent byggemelding.

2.4 Overflater

Bygningen skal behandles fasademessig på alle frittstående sider.

§3 BYGGEOMRÅDER

Boligandelen i bebyggelsen skal fastsettes av Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker.

Næringsvirksomhet i bebyggelsen skal ikke være til sjenanse for boligene.

Dersom eksisterende bebyggelse skal erstattes av ny bebyggelse, skal spørsmålet om høyde og utforming av denne avgjøres ved bebyggelsesplan for eiendommen.

%%%:::...



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Sandgata 2
7012 TRONDHEIM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Bøgseth

Telefon: 971 72 602
E-post: ludvig.bogseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre