# GRILSTADVEGEN 57M
# VEDLEGG PROSPEKT

PRIVATMEGLEREN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Trondheim (WM) |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 114240338 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Claes Adam Ulsaker-Janke | Ingvild Ulsaker-Janke |

| Gateadresse |
| --- |
| Grilstadvegen 57M |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Ranheim | 7053 |

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

## 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

Document reference: 114240338

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ombygging av bod til toalettrom i 3. etasje. Godkjent i Trondheim kommune.

Arbeid utført av: K Lund

Filer

Grilstadvegen 57M, godkjent bruksendring fra bod til bad.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Søkt og godkjent. se vedlagt.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: El- Team - Stikkontakt i bad og sovrom i 3. etasje Teknisk ventilasjon - Endret plass på innløp og utløp på ventilasjon i 1. etasje

Arbeid utført av: El-Team, Teknisk ventilasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av el-anlegg som en del av HMS arbeidet for sameiet. Det gjelder også sprinkleranlegg. Utføres av El-Team og K. Lund.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader fra zaptec. sameiet er oppkopplet mot Charge 365(Wattif)

Document reference: 114240338

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ekstra takvindu i 3. etasje. |
| Arbeid utført av | Arnstein Sørgård AS |

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Funnet skjeggkre i en frittstående del av sameiet. Dette er en forsikringssak og bygget har blitt sanert. Ingen øvrige funn etter dette. |

Document reference: 114240338

## Tilleggskommentar

Alle dokumenter og FDVer ligger i en digital boligmappe som utbygger, Koteng Jensen, gir tilgang til i forbindelse med overtakelse.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

Document reference: 114240338

# E-Signing validated



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Adam Ulsaker Janke | 2582e4220258994f7ee1d13d735b77c1200089d1 | 14.04.2025 20:15:34 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ingvild Ulsaker Janke | 2320e3b63a0a5fc5c0ae810808ee6132856fb2e9 | 14.04.2025 20:17:16 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 114240338


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

# Grilstadvegen 57M
# 7053 RANHEIM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 2021
BRA: 121 $m^2$
BRA-i: 116 $m^2$



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 28 | 2 | 0 | 0 | 0 |



Jarle Kjellås
Takst-Forum Trøndelag AS
jarle@tft.no
+4740004456
Grilstadvegen 57M
7053 Ranheim

# 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 omfang, 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.

## Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25513

## 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.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**4.12.2024**

Rapportdato
**19.12.2024**

## Hjemmelshavere

Navn: **Claes Adam Stefan Ulsaker-Janke**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Jarle Kjellås**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Arnebyvegen 2, 7071 TRONDHEIM**

Telefon: **+4740004456**
Epost: **jarle@tft.no**

## Informasjon om boligen

Adresse: **Grilstadvegen 57M, 7053 Ranheim**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 5001 | Gårdsnr: | 17 | Bruksnr: | 844 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | 8 | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Rekkehus**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Boligen er et rekkehus bestående av 1. og 2. etasje samt loft og er bygd over felles parkeringskjeller.
Grunnmur / vegger i parkeringskjeller samt vegger mot tilstøtende naboer er oppført i støpt betong. Yttervegger er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående trekledning. Etasjeskille består av trebjelkelag og betong mot felles parkeringskjeller. Vinduer i 3-lags isolerglass. Taket har saltaksform og er tekket med takstein.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 43 | 43 | 0 | 0 | 14 |
| **2. etasje** | 43 | 43 | 0 | 0 | 0 |
| **Loft** | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |
| **Kjeller, bod nr. 5** | 5 | 0 | 5 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **121** | **116** | **5** | **0** | **14** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 43 | 41 | 2 | Stue / kjøkken m/trapp, vaskerom og entre m/bod og gard. | Bod under trapp |
| **2. etasje** | 43 | 43 | 0 | Stue, soverom, bad og gang / trapp | |
| **Loft** | 30 | 30 | 0 | 3 soverom, wc og gang / trapp | |
| **Totalt m²** | **116** | **114** | **2** | | |

## Kommentar til arealberegning

Sjakt bak wc på loft på ca. 0,5m2 er medtatt i arealet på loft.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |

Støpt plate over felles parkeringskjeller.

| | |
|---|---|
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-0**

Det er ikke kontrollert om det er etablert drenering rundt boligen, men dette vurderes å være av mindre vesentlig betydning med tanke på byggemåte over felles parkeringskjeller.
Ved kontroll i 1. etasje ble det ikke observert symptom på evt. svikt.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |

Markterrasse med utgang fra stue / kjøkken i 1. etasje.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-0**

Markterrassen var delvis snødekt på befaringsdagen, men ut fra det som var mulig å kontrollere så ble det ikke observert symptom på skader / svikt utover normal slitasje.

## 6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.
Videre er det en terrassedør med 3-lags glass og ytterdør i tett utførelse med sideglassfelt.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-0** |
|---|---|
| Vinduer og dører fremstår i god stand. | |

## 6.4 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-0** |
|---|---|
| Utvendig kledning fremstår i god stand. | |

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
| Er loftet innredet etter byggeår? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-0 |
|---|---|

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater / tak.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige overflater / tak og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.6 Renner og nedløp

| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

| Oppsummering av renner og nedløp | TG-0 |
|---|---|

Takrenner og nedløp fremstår i god stand.

## 6.7 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken, Annet |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |

| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-0 |
|---|---|

Takkonstruksjon ble kontrollert fra bakkenivå og fra takvindu.
Ingen symptom på skader eller andre avvik ble registrert.

## 6.8 Taktekking

| | |
|---|---|
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | Fra bakken, Annet |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av taktekking** | **TG-0** |
|---|---|

Kontroll av taktekking ble noe begrenset pga. snø.
Fra bakkenivå og fra takvindu ble det ikke observert tegn på skader.

## 6.9 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Ja |
| Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

| **Oppsummering av utstyr på tak** | **TG-0** |
|---|---|

Det er etablert snøfangere ihht. krav.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |

Betongdekke over felles parkeringskjeller og trebjelkelag i øvrig etasjeskille.

| | |
|---|---|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-0** |
|---|---|

Ingen vesentlig avvik ble registrert ved stikkontroll med nivelleringslaser.
Det anmerkes sprekk / løse flisfuger på støpt dekke foran inngangsdør.

## 6.11 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-0** |
|---|---|

Ingen vesentlig avvik utover normal slitasje ble registrert

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| **Oppsummering av avtrekk** | **TG-0** |
|---|---|
| Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest. | |

## 6.12 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

Det er fremlagt ferdigattest på boligen datert 15.11.2021.
Videre er det fremlagt godkjent bruksendring fra bod til wc på loft datert 11.04.2023.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.13 Toalettrom: Toalettrom loft

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Ja |
| Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne? | Nei, annen godkjent løsning |

| **Oppsummering av toalettrom** | **TG-0** |
|---|---|
| Toalettrommet fremstår uten tegn på skader.<br>I forbindelse med innebygd sisterne så opplyses det fra utførende rørlegger at det er benyttet en tett lekkasjekasse bak sisterne og at en evt. lekkasje vil bli ført ned til fordelerskap på vaskerom. | |

## 6.14 Trapp

| Beskrivelse |
| --- |
| Innvendige trapper mellom 1. etasje og loft i tett utførelse. |

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

| **Oppsummering av trapp** | **TG-0** |
| --- | --- |
| Trapper fremstår i normal god stand med normal slitasje. | |

## 6.15 Avløpsrør

| | |
| --- | --- |
| Type avløpsrør | Plast |

Synlige avløpsrør i plast.
Stålsluk på bad.

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| **Oppsummering av avløpsrør** | **TG-0** |
| --- | --- |
| Ingen avvik registreres i forbindelse med avløpsanlegg i boligen. | |

## 6.16 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |

Sentral for rør i rør system og vannbåren gulvvarme plassert på vaskerom.

| | |
|---|---|
| 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? | Nei |

| **Oppsummering av vannledninger** | **TG-0** |
|---|---|

Ingen avvik ble registrert.

## 6.17 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? | Ja |

Det er utført endring av installasjon på loft i 2023 i forbindelse med bruksendring og flytting av vegg.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er 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-0**

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring / sluttkontroll på det elektriske anlegget datert 30.04.2021. Videre er det fremlagt samsvarserklæring på endring av installasjon på loft datert 31.07.2023.

## 6.18 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Gulvvarme |

Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og på bad i 2. etasje.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? | Nei |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? | Nei |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei |

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-0**

Vannbåren gulvvarme vurderes og opplyses å fungere som tiltenkt.

## 6.19 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Annet |

Boligen er tilkoblet fjernvarme med sentral plassert på vaskerom i 1. etasje.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

| | |
|---|---|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

| **Oppsummering av varmesentral** | **TG-0** |
|---|---|
| Ingen avvik registreres. | |

## 6.20 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Det er utført noe endringer på ventilasjonsanlegg / flytting av avtrekk- og tilluftsventiler på stue / kjøkken i 1. etasje og dagens eier opplyser at ventilasjon oppleves bedre etter dette.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

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

| **Oppsummering av ventilasjon** | **TG-0** |
|---|---|
| Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt. | |

## 6.21 Våtrom: Vaskerom 1. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv m/sokkelflis og malte overflater på vegger.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Nei |

**Oppsummering av overflater** TG-1

Gulvet har fall mot sluk, men det er mindre høydeforskjell enn anbefalt 25mm fra ok slukrist til ok flis ved dør.
For bedre vannsikkerhet er det etablert en silikonfuge mellom gulvflis og dørterskel / dørlister og det er viktig at denne vedlikeholdes jevnlig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | 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? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** TG-0

### Sanitærutstyr

| |
|---|
| Beskrivelse |

Rommet er utstyrt med servant m/servantskap, veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Videre er sentral for fjernvarme, gulvvarme og rør i rør plassert på rommet.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering av sanitærutstyr** TG-1

Det er registrert mindre skader på servantskap / skuffer og servant.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-0

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

### Fuktmåling

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

| **Oppsummering av fukt** | **TG-0** |
|---|---|

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er relativt nyoppført, samt utstedt ferdigattest som dokumenterer utførelsen.
Ved fuktsøk på overflater og visuell kontroll ble det ikke registrert symptom på skader.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er fremlagt fdv-dokumentasjon på fliser, fugemasse og silikon.

## 6.22 Våtrom: Bad 2. etasje

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Flislagte gulv og vegger. |

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

| **Oppsummering av overflater** | **TG-0** |
|---|---|

Gulv utenfor dusjsone ved klosett er tilnærmet flatt, men vurderes ikke å være av vesentlig betydning for rommets vannsikkerhet.
Utover dette er det fall mot sluk / dusjsone.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Rustfritt stål |

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | 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? | Nei |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-0**

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Rommet er utstyrt med åpen dusjløsning med glassdører, servant m/servantskap og klosett med innebygd sisterne. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-0**

Ingen skader utover normal slitasje registreres.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-0**

Avtrekk fungerte ved enkel funksjonstest.

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Dusjsone på badet ligger mot tilliggende nabo og mot sjakt mellom bad og soverom slik at det ikke er utført hulltaking mot dusjsone.
Ved fuktsøk på overflater og visuell kontroll ble det ikke registrert symptom på skader.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |

Det er fremlagt fdv-dokumentasjon på fliser, fugemasse og silikon.

## 6.23 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.24 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.25 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.26 Rom under terreng

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.27 Ildsted/Skorstein

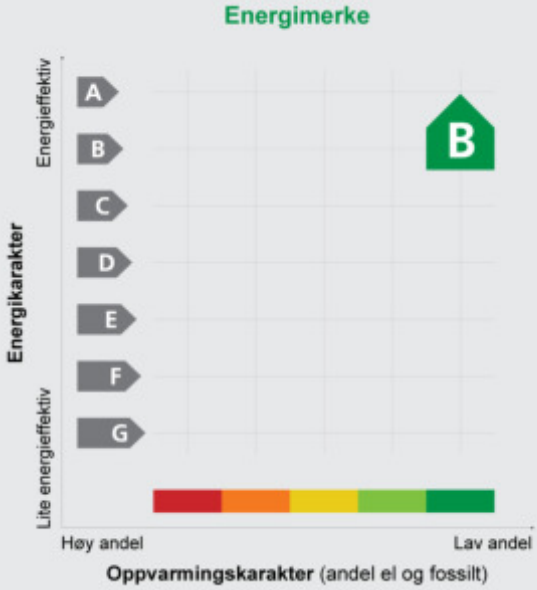
| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.28 Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Grilstadvegen 57 M |
| Postnr | 7053 |
| Sted | Trondheim |
| Leilighetsnr. | |
| Gnr. | 17 |
| Bnr. | 844 |
| Seksjonsnr. | 8 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | H0101 |
| Merkenr. | A2021-1274129 |
| Dato | 04.06.2021 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Norconsult AS v/ Daan Boonstra |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | | |
|---|---|---|
| **Bygningskategori:** | BOLIGBLOKKER | |
| **Bygningstype:** | LEILIGHET | |
| **Byggeår:** | 2021 | |
| **BRA:** | 121,0 | |
| **Dato for lekkasjetall-måling:** | 07.05.2020 | |
| **Type bygg:** | Nybygg | |
| **Energiregler (TEK-standard):** | ENERGIREGLER 2016 | Angis kun for nybygg |
| **Programvare:** | Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015 | |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Grilstadvegen 57 M
Postnr/Sted: 7053 Trondheim
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 04.06.2021 16:04:02
Energimerkenummer: A2021-1274129
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Daan Boonstra

Gnr: 17
Bnr: 844
Seksjonsnr: 8
Festenr:
Bygnnr:

| Enhet | Inngangsverdi |
|---|---|
| **Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)** | |
| MatrikkelEnhetsIdentId | |
| ByggIdentId | |
| BruksenhetsIdentId | |
| AdresseIdentId | |
| VegAdresseIdentId | |
| **Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger** | |
| Kommunenr. | 5001 |
| Gnr. | 17 |
| Bnr. | 844 |
| Snr. | 8 |
| Fnr. | |
| Gateadresse | Grilstadvegen 57 M |
| Postnummer | 7053 |
| Poststed | Trondheim |
| Bygningsnr. | |
| Bolignr. | H0101 |
| Beskrivelse bolig/bygning | |
| Dato fil opprettet | 04.06.2021 |
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2021 |
| **Bygg standard** | |
| Type bygg | Nybygg |
| TEK Standard | ENERGIREGLER 2016 |
| **Energivurdering** | |
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanllegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 27 m² |
| Areal tak | 57 m² |
| Areal gulv | 45 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 22 m² |
| Oppvarmet BRA | 121 m² |
| Totalt BRA | 121 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 308 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,12 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,13 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 0,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 17,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 32,7 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 0,87 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | 07.05.2020 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 80 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 80 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,20 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 82 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,45 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,95 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; |
| Varmefordelingssystem | Vannbåren oppvarming; |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,08 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,88 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem. | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet. | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,920 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet. | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet. | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Trondheim (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 4.6.2021 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6,015 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | Norconsult AS |
| Navn person | Daan Boonstra |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**NettoEnergibudsjettPrKvm**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 19,5 |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

| | |
|---|---|
| Ventilasjonsvarme | 4,0 |
| Varmtvann | 29,8 |
| Vifter | 4,4 |
| Pumper | 0,2 |
| Belysning | 11,4 |
| TekniskUtstyr | 17,5 |
| Romkjoling | 0,0 |
| Ventilasjonskjoling | 0,0 |
| TotaltNettoEnergibehov | 86,7 |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 11103 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 91,84 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7057 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 90,84 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10983 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

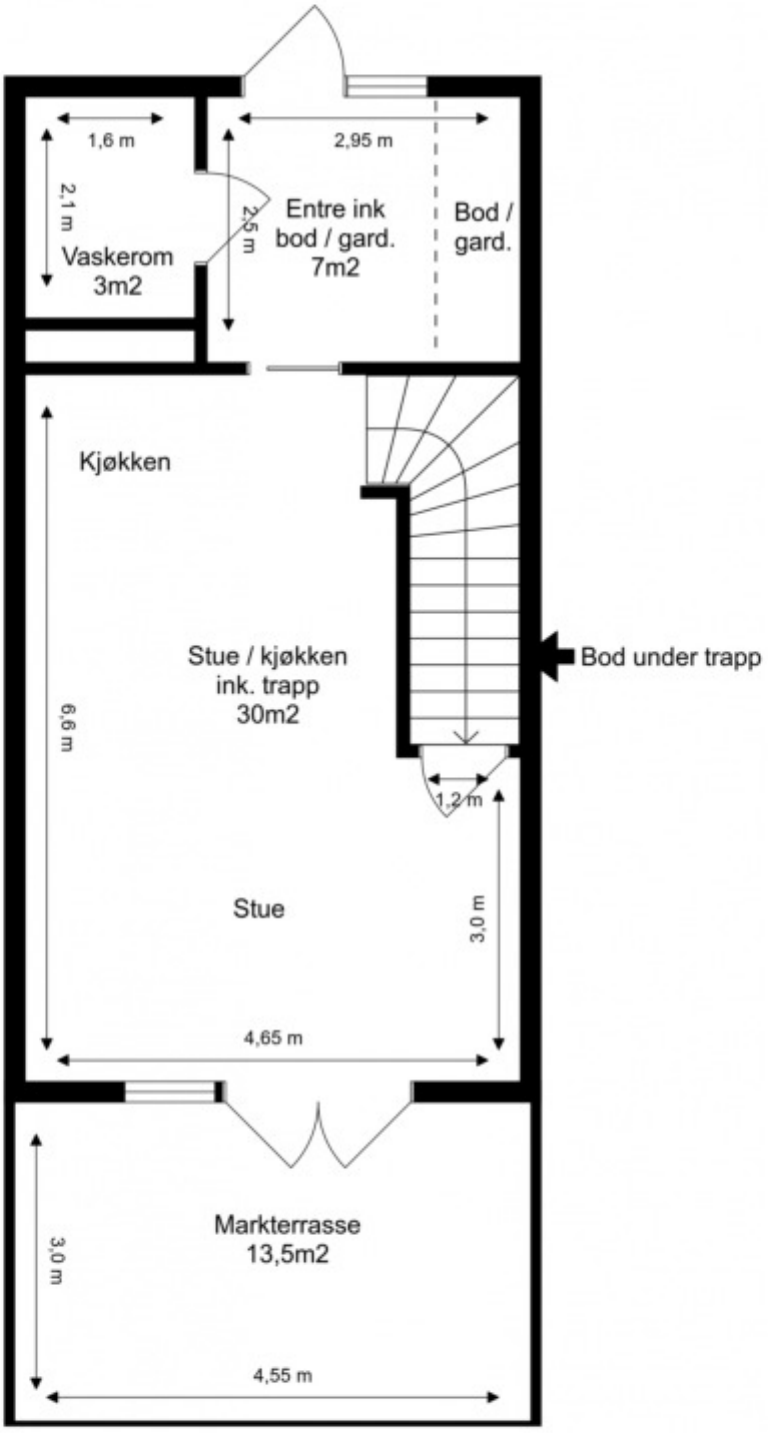
**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 4320 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 6783 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 11103 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 23 % |

# Grilstadvegen 57M

## 1. etasje



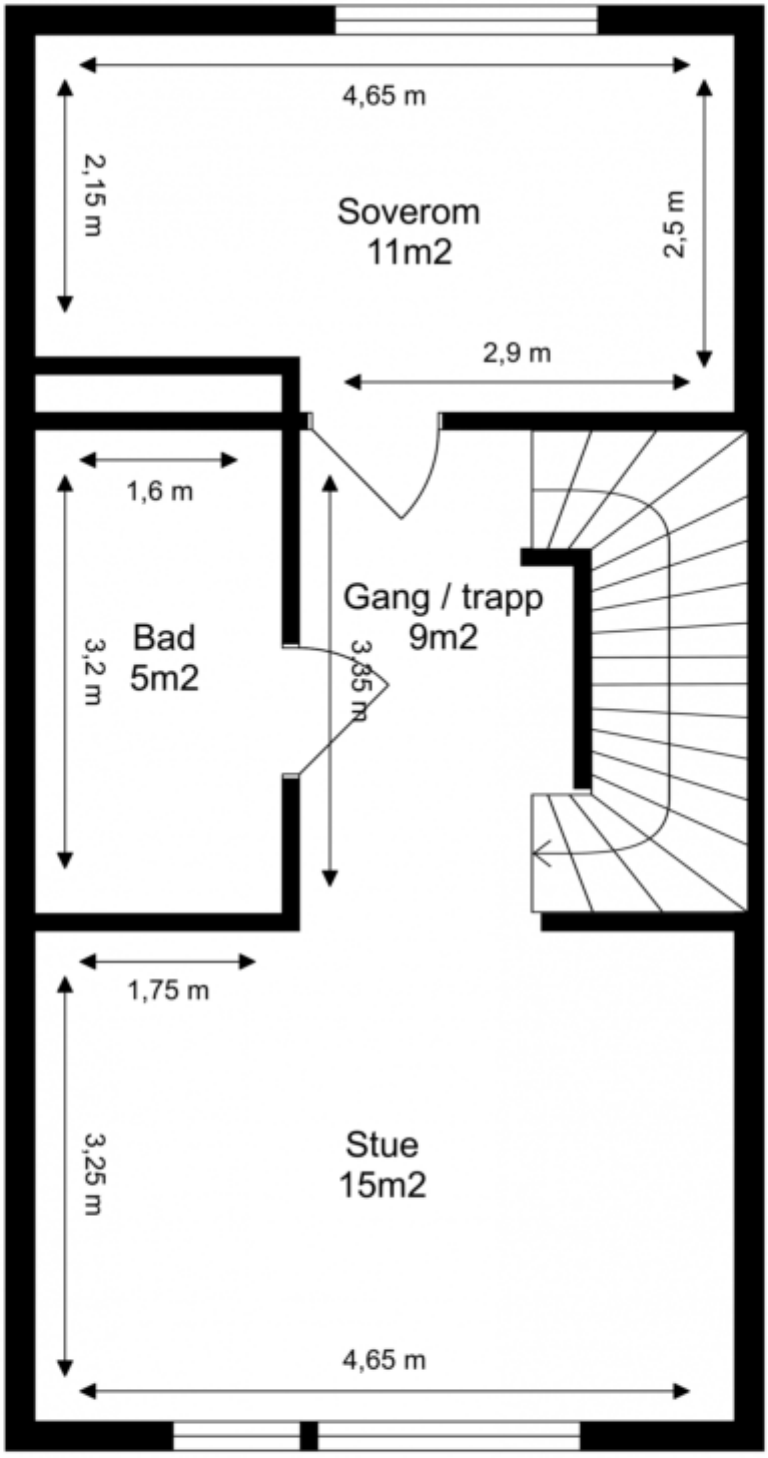

Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Grilstadvegen 57M

## 2. etasje



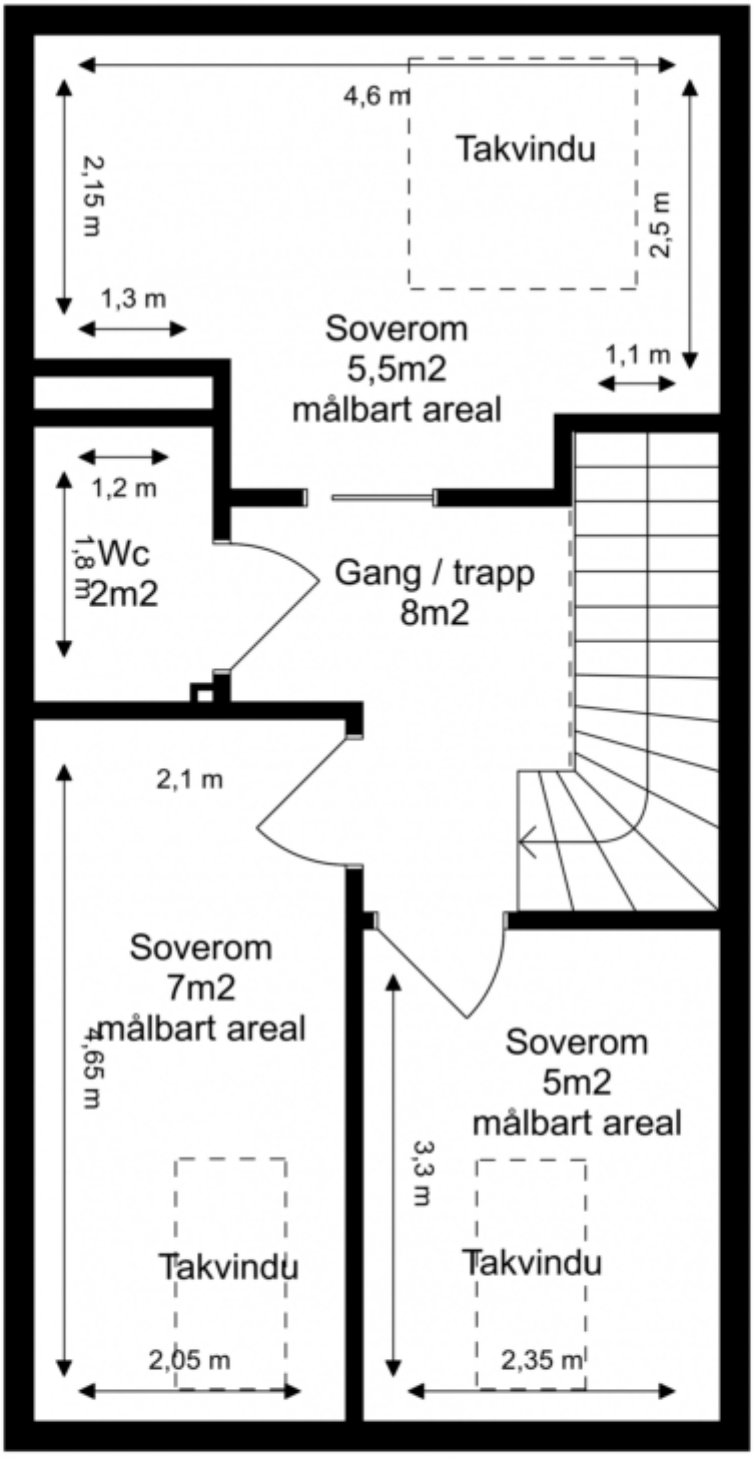

Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Grilstadvegen 57M

## Loftsetasje



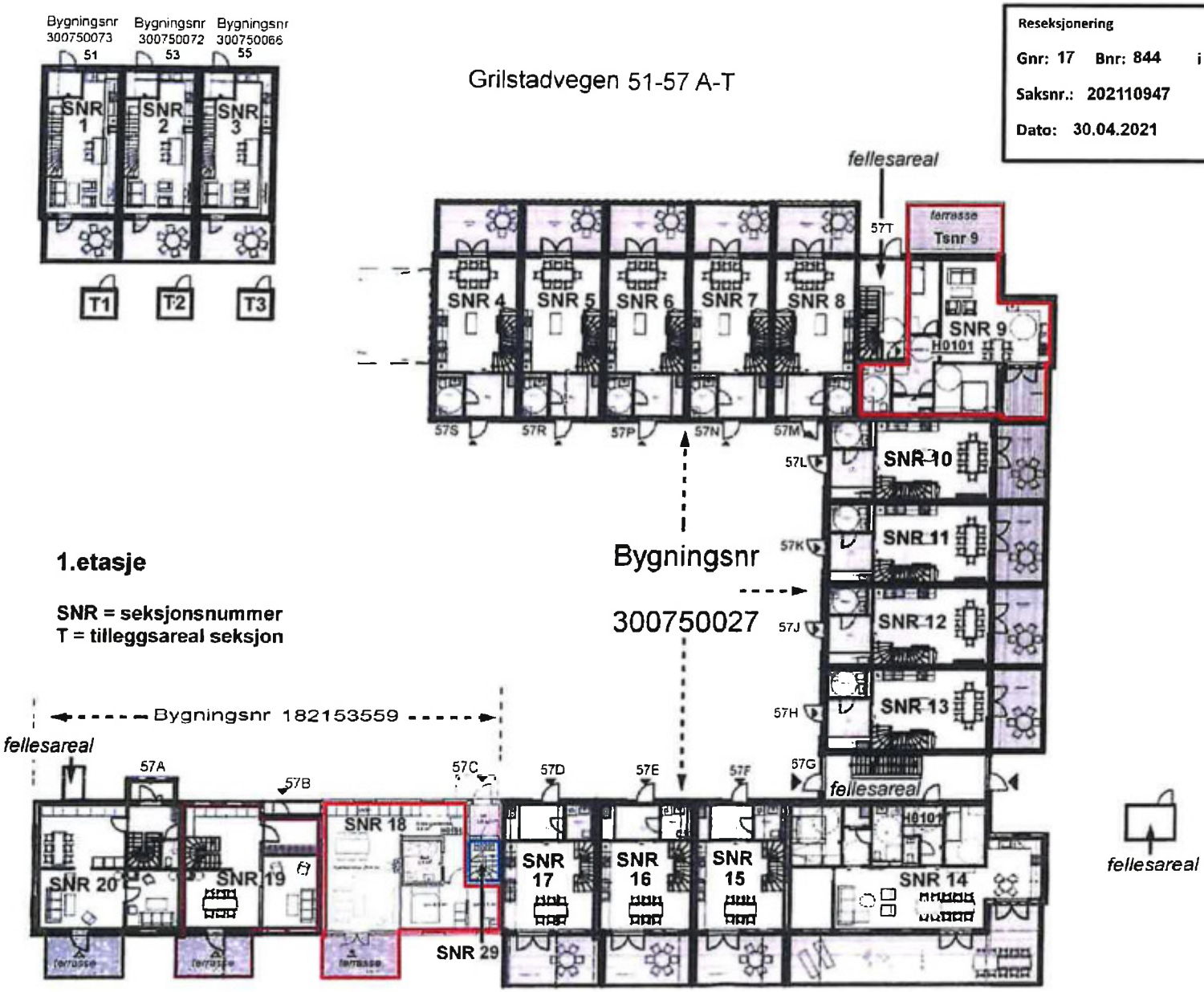

Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

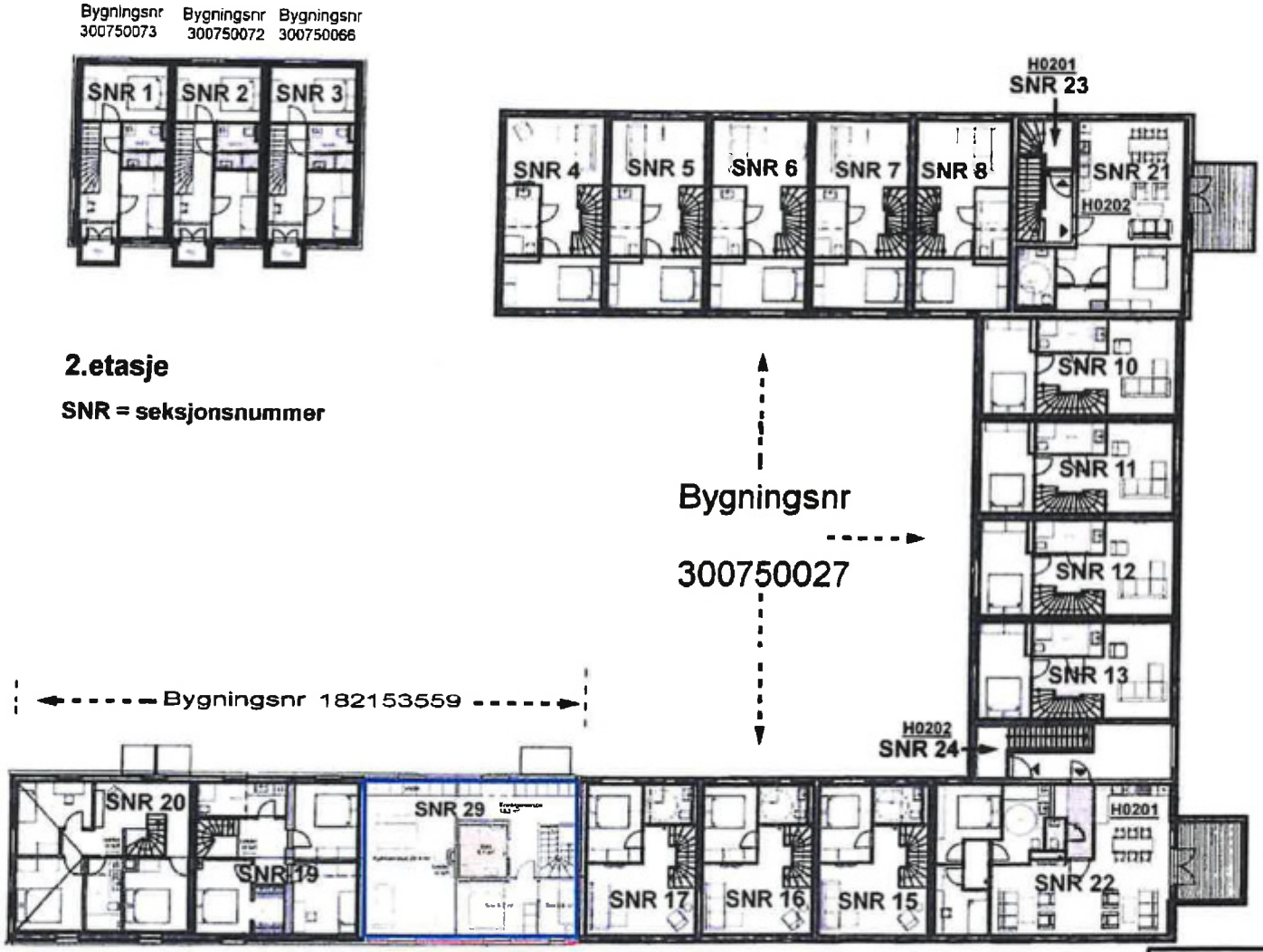
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Reseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune
Saksnr.: 202110947
Dato: 30.04.2021 Side 2/4

Grilstadvegen 51-57 A-T



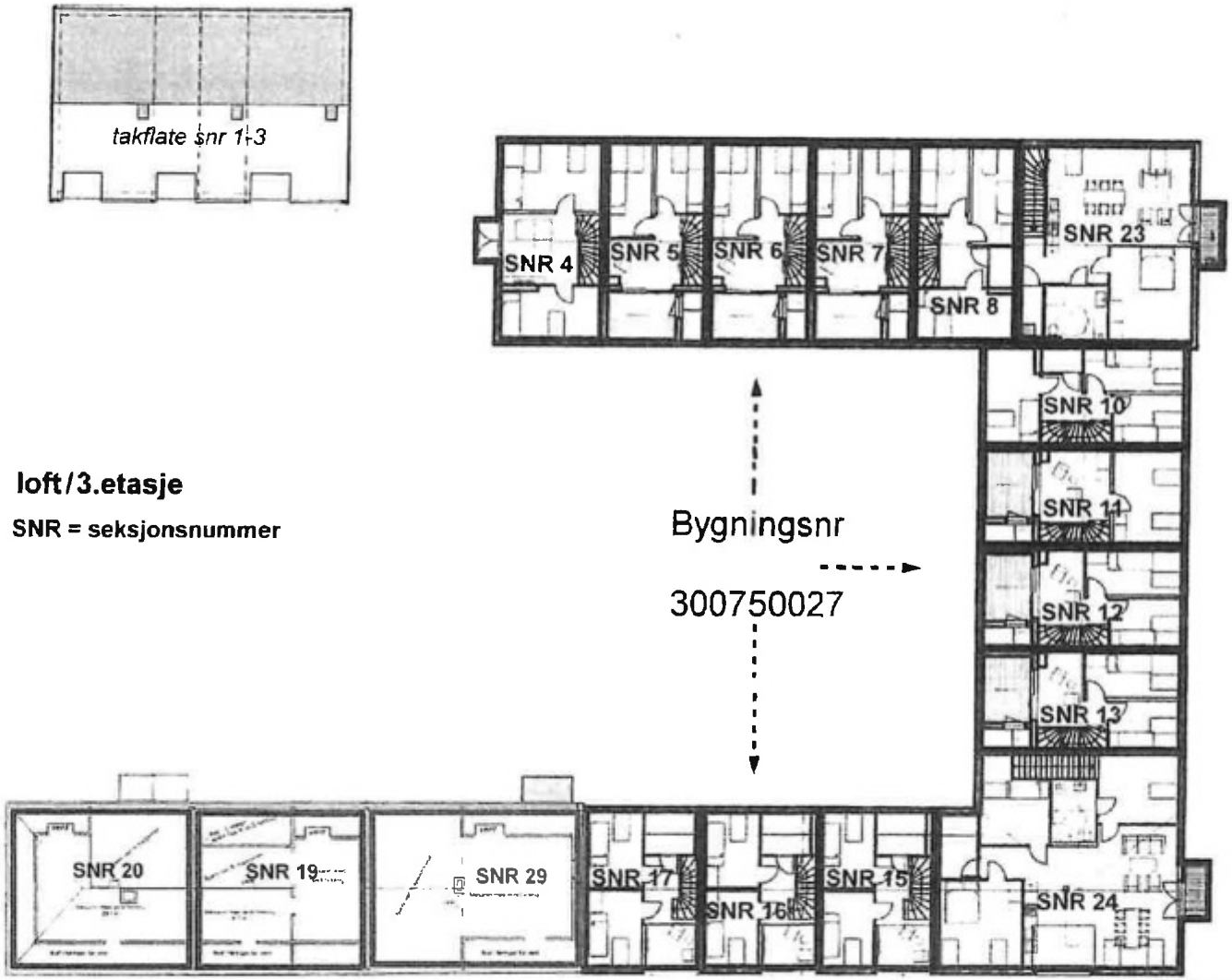



Reseksjonering

Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202110947

Dato: 30.04.2021 Side 3/4




**loft/3.etasje**

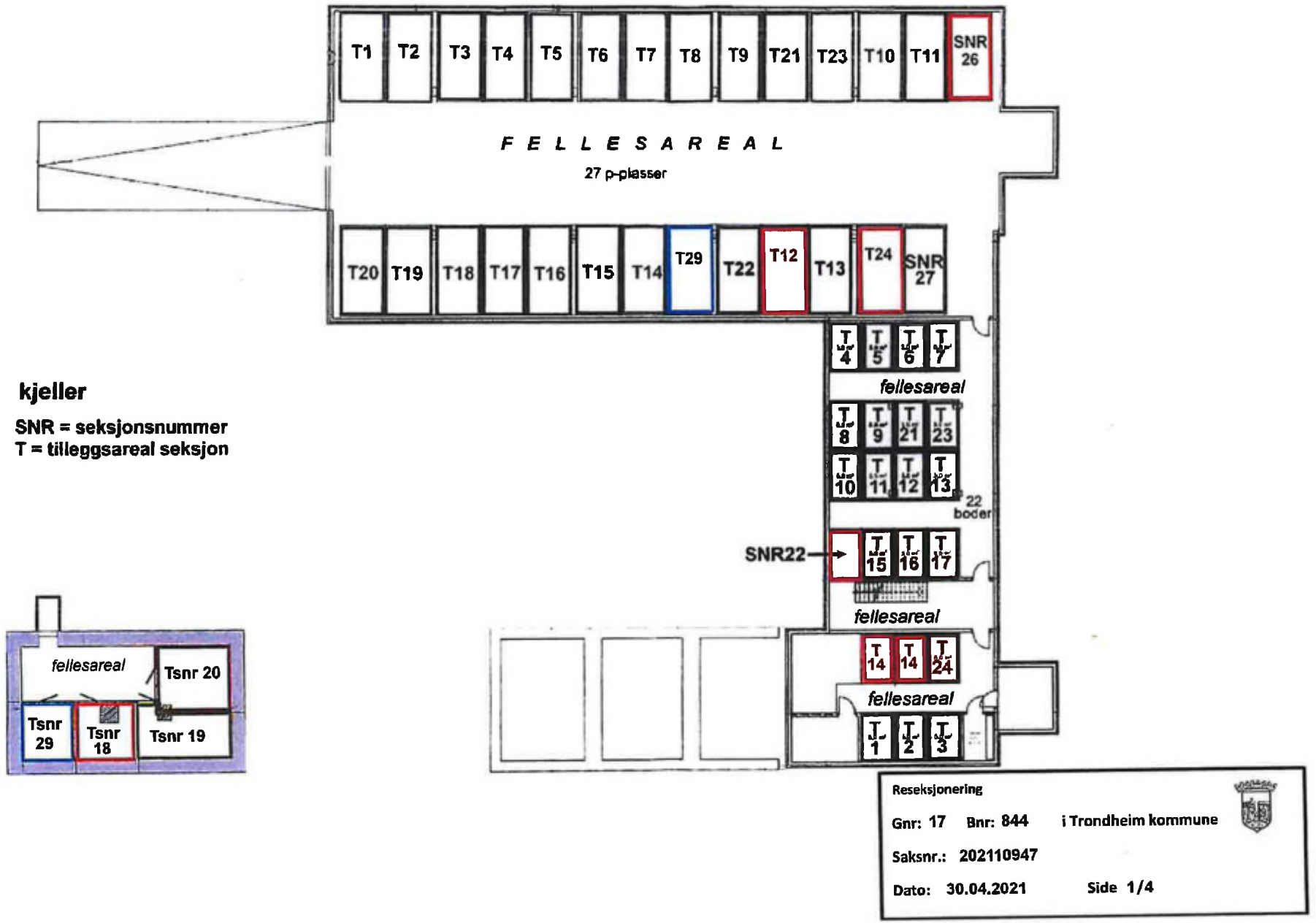
**SNR = seksjonsnummer**

Reseksjonering

Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202110947

Dato: 30.04.2021 Side 4/4




Reseksjonering

Gnr: 17 Bnr: 844 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202110947

Dato: 30.04.2021 Side 1/4

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Bassengbakken 1
7010 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Torbjørn Solheim | BYGG-20/83748<br>oppgis ved alle henvendelser | Marianne Laanke Losen | 15.11.2021 |

**Grilstadvegen 51-73, ferdigattest for våningshus, låve og stabbur**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17/844/0/0 |
| Bygningsnummer: | 300750082, 300750045, 300750027, 300750066, 300750079, 300750043, 300750080, 300750044, 300750073, 300750072, 300750038, 182153559 |
| Ansvarlig søker: | ÅF ADVANSIA AS |
| Tiltakshaver: | GRILSTAD GÅRD UTBYGGINGSSELSKAP AS |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Torbjørn Solheim
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: GRILSTAD GÅRD UTBYGGINGSSELSKAP AS

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 10.11.2021.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-19/80064-8.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Ingvild Ulsaker-Janke

Grilstadvegen 57 M
7053 RANHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Milkyas Bahlbi | BYGG-23/81005<br>oppgis ved alle henvendelser | Ingvild Ulsaker-Janke | 11.04.2023 |

**Grilstadvegen 57M, godkjent bruksendring fra bod til bad**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17/844/0/8 |
| Bygningsnummer: | 300750027 |
| Tiltakshaver: | Ingvild Ulsaker-Janke |

**VEDTAK**
Byggesakskontoret godkjenner søknaden og gir tillatelse til at byggeprosjektet settes i gang.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Milkyas Bahlbi
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon
Vi mottok søknaden 23.03.2023.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- bruksendring av bod fra tilleggsdel til hoveddel på 2,2 kvm

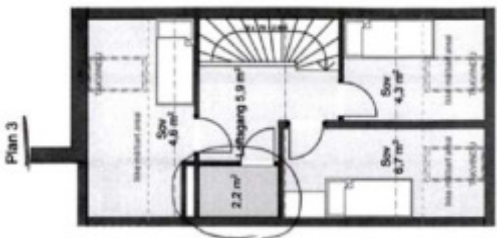
### Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som nåværende boligbebyggelse.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan – r0340c, vedtatt 27.09.2007. Eiendommen er regulert til boligformål.

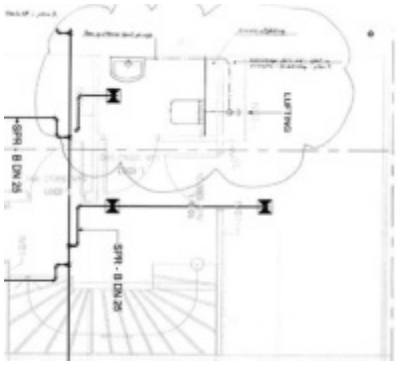
### Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Byggesakskontoret tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

### Naboer
Søker har vurdert at nabovarsel for tiltaket ikke er nødvendig, da tiltaket kun gjelder innvendige arbeider og naboers interesser ikke blir berørt av tiltaket. Byggesakskontoret finner at vilkårene for unnlatt varsling er oppfylt, jf. plan- og bygningsloven § 21-3.

### Byggeprosjektet
Det omsøkte tiltak gjelder bruksendring av bod på 2,2 kvm til bad. Tiltaket ligger i 3. etasje. Omsøkt tiltak består av toalett, dusj og vask. Videre har tiltaket tilstrekkelig takhøyde da det er over 2,4 m.



*igur 1 Utklipp: eksisterende plan*


*Figur 2 Utklipp: omsøkt plan*

På bakgrunn av vurderingen over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

## GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

### Gebyrer og avgifter

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

### Ansvar

Som søker er du ansvarlig for at byggeprosjektet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) og etter den tillatelsen som er gitt i dette vedtaket.

### Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/graving

### Vilkår for tillatelsen

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

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

### Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på: www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

### Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

**Innholdet i klagen**
Du må presisere:
- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

VEDLEGG 1

DAGENS SITUASJON

# Rekkehus R-05

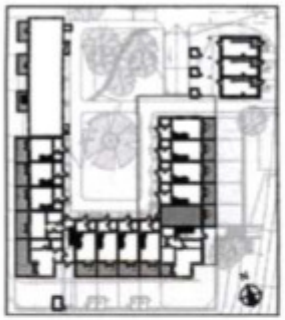
3 Plan

Størrelse: 1. etg: 43,1 kvm BRA
2. etg: 43,1 kvm BRA
3. etg: 29,3 kvm BRA
Total: 115,5 kvm BRA

P-rom: 108,3 kvm

Soverom: 4

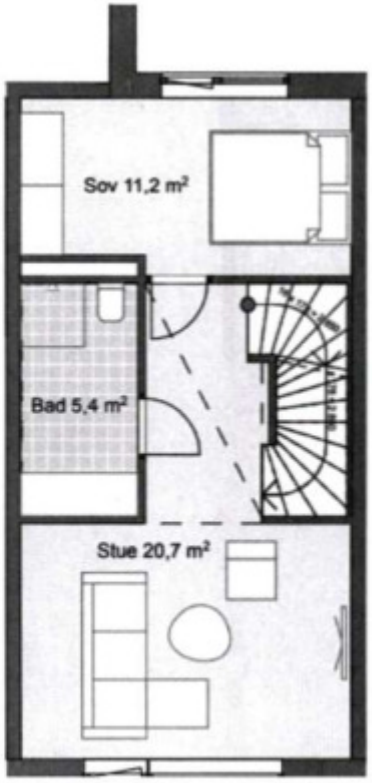
Markterasse: 14,6 kvm



Plan 1

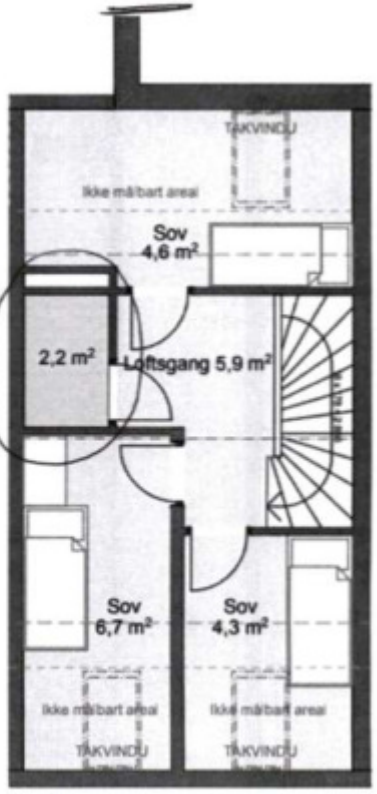



Plan 2




aktuell bod

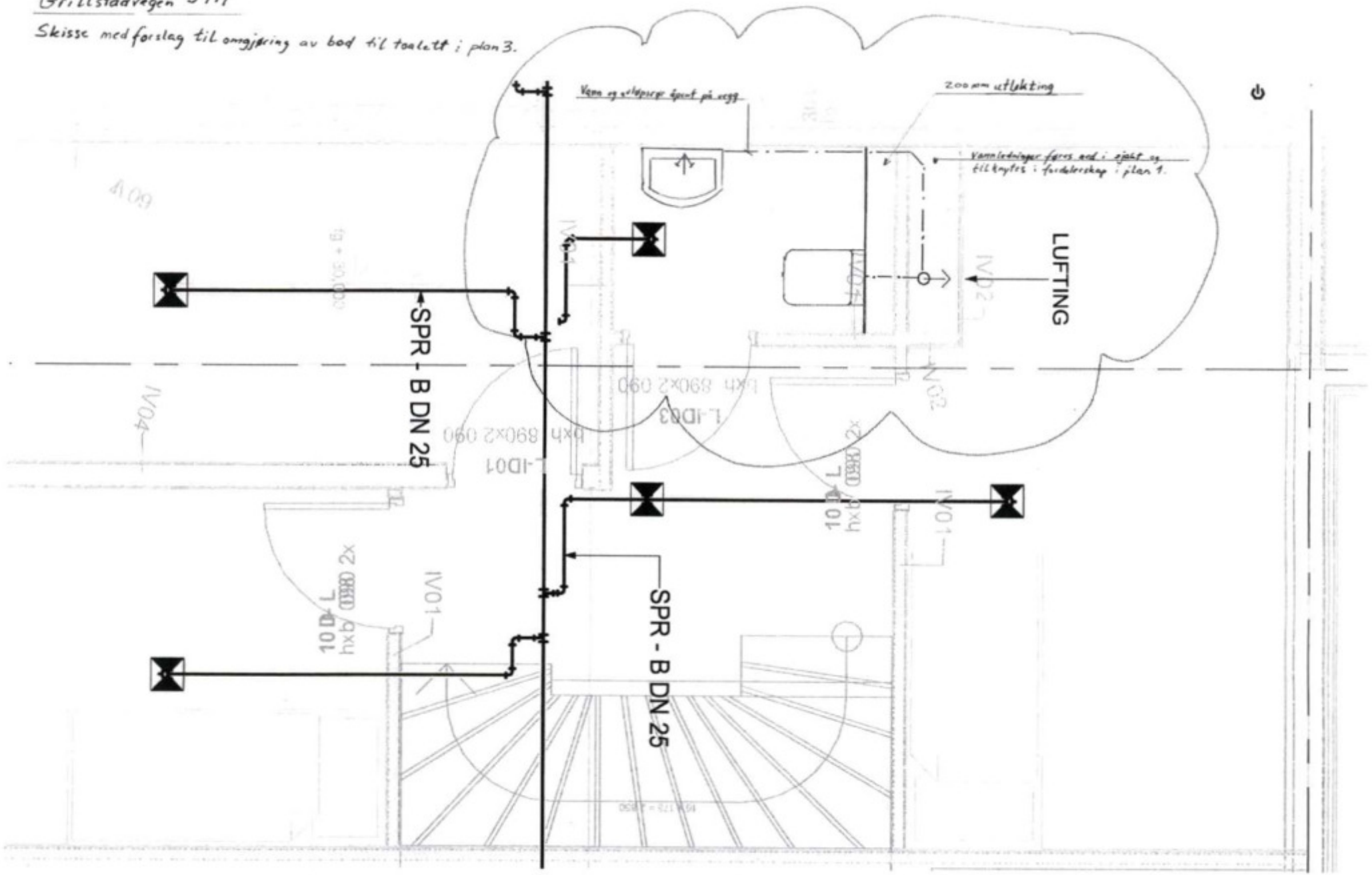
Plan 3



VEDLEGG 2

Grillstadvegen 57M

Skisse med forslag til omgjøring av bod til toalett i plan 3.




Ikke i målestokk.

09.03.23 SHS

Sak.nr: 20/674135

**Dokumentet returneres:**
Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS
Skippergata 14
7042 Trondheim org.nr. 996 570 339

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev
~~innsender ikke oppgitt~~:
914210464
org nr /fødselsnr.

## Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 17 bnr 844 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 17 bnr 1 rett til å ha gjerde inntil felles tomtegrense, samt adkomstrett over eiendommen for tilgang til vedlikehold av gjerdet.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 17 bnr 844 og bnr 854 kan ikke motstride fremtidig utbygging av gnr 17 bnr 984 – 992. Herunder nødvendig graving og byggeaktivitet. Berørte området skal tilbakeføres til tilsvarende standard som det var før arbeidene.

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 17 bnr 844 og bnr 854 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr 17 bnr 984 – 992 følgende rettigheter;

   a. rett til adkomst over veg for tilgang til felles renovasjon og egne eiendommer.

   b. rett til å ha varmesentral liggende inntil felles tomtegrense, samt adkomstrett over eiendommen for tilgang til drift og vedlikehold.

   c. rett til bruk av felles lekeplass ved adkomstveg.

   d. rett til å anlegge og koble seg på nødvendig teknisk infrastruktur.

Alle rettigheter plikter til deltakelse i drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim kommune.

Trondheim, den 5/11 2020

Hjemmelshaver til gnr 17 bnr 1, bnr 844, bnr 854, bnr 984-992
Jenssen & CO AS org.nr.912 087 174

X
v/Anton Jenssen

Doknr: 3444937 Tinglyst: 07.12.2020
STATENS KARTVERK

**Dokumentet returneres:**
Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS
Skippergata 14
7042 Trondheim org.nr. 996 570 339

## Erklæring

1. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.844 og bnr.984-992 gir hverandre rettigheter til følgende:
   a. Rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
   b. Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap.
   c. At alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar.

2. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.984-992 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende:
   a. Rett til å ha bygninger liggende i felles eiendomsgrenser, mot pliktig vedlikehold av egen bygningskonstruksjon.
   b. Rett til adkomst over sine eiendommer for tilgang til egen eiendom
   c. Rett til å utføre nødvendig vedlikehold av bygning fra vår eiendom ved behov for bruk av stige, lift eller annet utstyr

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.1 gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.17 bnr.844, bnr.854 og bnr.984-991 rett til adkomst over adkomstvei fra Ranheimsvegen for tilgang til egne eiendommer.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.992 gir den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.1, bnr.844, bnr.854 og bnr.984-991 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer og snuhammer.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.

Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune, org nr. 969999544

Trondheim, den 21/11.2019

Hjemmelshaver til gnr.17 bnr.1, bnr.844, bnr.854, bnr.984-992
Jenssen & CO AS org.nr.912 087 174

v/Anton Jenssen

Doknr: 1462314 Tinglyst: 05.12.2019
STATENS KARTVERK

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
R.L.R

**Allonge til reseksjonering av gnr. 17, bnr. 844, snr. 9, 12, 14, 18, 22, 24, 25, 26, 28 og 29 i Trondheim kommune.**

Reseksjoneringen gjelder følgende:

Snr. 9 har fått en ekstra terrasse og blir en del av seksjonen.

Tilleggsdel parkeringsplass til snr. 12 og snr. 24 bytter plass, deretter bytter tilleggsdel parkeringsplass til snr. 24 og snr. 26 plass.

Snr. 14 har kjøpt ekstra bod som blir tilleggsdel til seksjonen. Boden snr. 14 har kjøpt er snr. 28 som er tinglyst som en næringsseksjon (teller 5) Nevneren i sameiebrøken reduseres med 5.

Tilleggsdel bod til snr. 14 og tilleggsdel bod til snr. 22 bytter plass.

Snr. 18 er nå delt opp i to boenheter, en leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2. etasje. Leilighet i 1. etasje beholder snr. 18 og leilighet i 2. etasje får tildelt snr. 29. Opprinnelig teller 139, deles med 68 på snr. 18 og 71 på snr. 29.

Snr. 29 skal ha en parkeringsplass og har fått tildelt snr. 25 (N, teller 15) Denne skal tinglyses som tilleggsdel til seksjonen. Nevneren reduseres derfor med 15.

Kjeller under snr. 18, 19 og 20 er innredet med felles gang og boder, bodene blir tilleggsdel til snr. 18, 19, 20 og 29.

Loft over snr. 19, 20 og 29 er innredet som hems/bod og blir lagt til snr. 19, 20 og 29. Arealet er ikke å beregne som beboelig areal.

Snr. 18, 19 og 20 har fått markterrasse og blir en del av seksjonen.

Nevneren i sameiebrøken reduseres med til sammen 20, fra 2395 til 2375.

Rett kopi/kopi bekreftes
Trondheim kommune
Enhet for kart og arkitektur
4/5-24

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET GRILSTAD GÅRD

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret ihht vedtak på ekstraordinært årsmøte 01.10.2024

## 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Grilstad Gård.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 27 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 844 i Trondheim kommune. 2 seksjoner er seksjonert til næringsformål og 25 seksjoner er seksjonert til boligformål.

Sameiet har til formål å drifte og vedlikeholde felles eiendom og regulere forholdet mellom seksjonseierne.

Den enkelte bruksenhet består av en klart avgrenset og sammenhengende hoveddel av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte eierseksjoner er fellesareal.

## 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

## 3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.

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

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Endring av bruksformål krever reseksjonering etter eierseksjonslovens §21, annet ledd.

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke, uten sameiestyrets skriftlige godkjennelse, brukes til ervervs– eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende bolig fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

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

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen, og er hver enkelt seksjonseiers fulle ansvar.

Ved salg eller utleie av bruksenheter skal styret skriftlig underrettes med navn og kontaktinformasjon til ny seksjonseier eller leietaker. Ved eierskifte kan det belastes et eierskiftegebyr.

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

## 4 PARKERING, BODER OG UTEAREALER

### Parkering

Seksjonseiernes parkeringsbehov ivaretas på parkeringsplan. Hver seksjon får tillagt én parkeringsplass hver som tilleggsareal.

To parkeringsplasser er seksjonert som næringsseksjoner. Disse eies av utbygger Grilstad Gård Utbyggingsselskap AS, org.nr. 996 570 339. Utbygger kan selge parkeringsplassene til eiere av matrikkelenheter innenfor BEV1 og B7-1 til B7-4 i reguleringsplan r0340c for Grilstad Gård.

En seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. All lading av el- og hybridbil skal skje gjennom felles ladeanlegg.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringskjelleren.

Gjesteparkering skjer på utvendige biloppstillingsplasser, som i tillegg til ordinære parkeringsplasser også består av én parkeringsplass tilpasset nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Det er et vilkår for bruk av utvendig HC-plass at bruker kan dokumentere behovet for slik plass via tillatelse fra kommunen eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

### Boder

Hver boligseksjon får tillagt én bod hver som tilleggsareal. Noen av seksjonene har én ekstra bod som tilleggsareal til sin seksjon.
Inntil én bod kan ikke løsrives fra seksjonen.

Stikkontakter i privat sportsbod skal ikke brukes til annet enn forbruk med lav og kortvarig belastning som bruk av støvsuger o.l. Hvis annet ønskes, feks kjøleskap eller fryser, dvs utstyr som er permanent oppkoblet så må det trekkes kabel fra egen måler.

### Utearealer private

Seksjonene 1–20 har eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor sin boligseksjon som naturlig flukter til den enkelte seksjon og som fremgår av bruksrettsplan som er vedlagt disse vedtekter.
Med denne eksklusive bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold.
Installasjoner og innretninger på dette arealet skal på forhånd godkjennes av styret og ikke være til hinder for nødvendig adkomst til vedlikehold.

### Utearealer felles

Bod ved inngangsparti på sørsiden er fellesbod for seksjonseierne og vaktmester. I boden skal det kun lagres felles redskap og vedlikeholdsutstyr.

På sameiets eiendom blir det etablert en parsellhage. Sameiet vil fordele én parsell til hver av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier kan disponere sin parsell. Sameiet i fellesskap vil opprette ordens- og vedlikeholdsregler for disse.

## 5 VEDLIKEHOLD

### Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører, balkong og terrasse o.l. som inngår i seksjonens hoveddel.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i andre og tredje ledd over, men ikke utskifting av sluk, vinduer, ytterdører, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret skriftlig umiddelbart.

### Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.
Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i boligen, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Deler av sameiets eiendom, herunder våningshuset snr 18 -20 og 29, består av eldre bygningsmasse og er kun rehabilitert.
Våningshuset er vernet og seksjonene 18-20 og 29 bærer alle kostnader med vedlikehold av bygget i sin helhet, herunder fasade, tak, grunnmur mm.

Øvrige seksjonseiere i sameiet tar alle vedlikeholdskostnader med sin del av sameie eiendommen.

Seksjonseiernes og sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold er omtalt i eierseksjonslovens §§34 - 37.

## 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

Utvendige arrangement på bygningene er ikke tillatt uten styrets og/eller årsmøtet og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

Det gjøres særlig oppmerksom på at deler sameiets bygningsmasse, Ranheimsvegen 57A, 57B og 57C (seksjonene 18-20 og 29), er vernet i verneklasse B: Høy antikvarisk verdi. Bygningsarbeider og installasjoner for denne delen av sameiets bygningsmasse må utføres i samsvar med kommunens bestemmelser og retningslinjer.

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.

Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

## 7 ORDENSREGLER

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

## 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Ved første styrevalg velges 2 styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.
Styret konstituerer seg selv.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute.
Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel og forretningsfører skal informeres.
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.
Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Undertegning kan skje elektronisk.

## 9 ÅRSMØTET

### Frist, varsel, saker og innkalling

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle årsberetning dersom styret velger å avlegge dette
- velge styremedlemmer

Årsregnskap, revisjonsberetning og evt. årsberetning fra styret skal senest en uke før det ordinære årsmøtet sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Utsending skjer fortrinnsvis elektronisk. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

**Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker**
Hver boligseksjon har én stemme i årsmøtet.

Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.

Styret skal sørge for at årsmøteinnkallinger og årsmøteprotokoller er tilgjengelige for seksjonseierne. Digitale løsninger anses som gyldig tilgjengeliggjøring.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering jfr. eierseksjonslovens §20, annet ledd, annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseierne.

## 10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§38 og 39.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å engasjere forretningsfører.

## 12 FORSIKRING

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

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

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Abonnement kabel tv og internett skal deles med lik andel mellom tilknyttede boligseksjoner.

Driftskostnader for parkeringsplan skal deles med lik andel pr. parkeringsplass.

Alle kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av parsellhage bæres direkte av seksjonseierne og inngår ikke i sameiets felleskostnader.
Vedlikeholdskostnader tilhørende våningshuset, jfr. pkt. 5, bæres av seksjonene 18-20 og 29. Kostnader fordeles jfr eierbrøk innbyrdes for de nevnte seksjonene. De øvrige boligseksjonseierne har ansvar for vedlikeholdskostnader for den øvrige del av sameie-eiendommen. Kostnader fordeles jfr eierbrøk innbyrdes for de aktuelle seksjonene tilhørende denne del av eiendommen.

På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.
Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

## 14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Brudd på forpliktelser ovenfor sameiet, årsmøtevedtak, vedtekter og ordensregler anses som mislighold.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Fravikelse kan også kreves overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtak, eierseksjonsloven, disse vedtekter, eventuelle ordensregler og vedtak i årsmøte.

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

**VEDTATT VED TGL. SEKSJONERING 12.06.2020**
**Sist endret i årsmøte 27.04.2022**

# ORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET GRILSTAD GÅRD

**Oppdatert på ordinært årsmøte 26.04.2023**

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## 1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.
Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.
Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

## 4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

Sykler og privat utstyr på ikke plasseres slik at det blokkerer parkeringsplasser eller tilkomstarealer.

Ting som normalt hører til bil kan oppbevares i garasjen – dekk/hjul, takstativ/skistativ, skiboks, ikke-brannfarlig rekvisita og verktøy, men også sykler, ski ol.

For å unngå problemer til motsatt parkeringsplass kan ikke noe plasseres på en måte som gjør at parkert bil stikker ut mer enn ½ meter ekstra. Dette gjør at ting som oppbevares enten må henges på vegg eller i tak. Hvis f.eks. skiboks henges i taket så må dette gjøres på en måte som IKKE dekke til sprinklerhodene. Ting må sikres og i hovedsak henges på vegg eller i tak.

Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

## 5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.
Tre av bygningene på sameiets eiendom er vernet i verneklasse B, for endring og installasjoner på disse må kommunen kontaktes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

## 6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

## 7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass.
All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.
På søndager og helligdager og mellom kl $23^{00}$ og $07^{00}$ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

## 8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av

seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinærtårsmøte/etableringsmøte 21.04.2021

## SAMEIET GRILSTAD GÅRD
## ORG.NR. 927 105 756, KUNDENR. 2437

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 902 238 | 805 722 | 912 000 | 1 015 000 |
| Andre inntekter | 3 | 54 004 | 60 074 | 60 000 | 60 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **956 242** | **865 796** | **972 000** | **1 075 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -5 640 | -8 288 | -5 640 | -6 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -37 500 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 13 | -26 318 | -26 318 | 0 | -26 500 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 892 | -7 013 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -44 640 | -42 395 | -44 950 | -47 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -21 689 | -14 467 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -147 381 | -124 353 | -154 000 | -139 600 |
| Forsikringer | | -124 859 | -123 530 | -125 500 | -151 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 223 | 4 493 | -12 000 | -5 000 |
| Energi/fyring | 10 | -218 946 | -238 516 | -220 000 | -240 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -186 522 | -179 921 | -186 900 | -194 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -126 981 | -126 555 | -132 400 | -178 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-952 090** | **-924 364** | **-939 390** | **-1 045 100** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **4 151** | **-58 568** | **32 610** | **29 900** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 3 504 | 3 036 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **3 504** | **3 036** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **7 655** | **-55 532** | **32 610** | **29 900** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 7 655 | 0 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -55 532 | | |


Transaksjon 09222115557539659307 Signert HB, ØJ, CASU

**SAMEIET GRILSTAD GÅRD**
**ORG.NR. 927 105 756, KUNDENR. 2437**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 26 318 | 52 636 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **26 318** | **52 636** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 4 846 | 4 862 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 74 244 | 67 874 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 6 870 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 78 874 | 76 951 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 76 071 | 73 418 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **234 035** | **229 975** |
| **SUM EIENDELER** | | **260 353** | **282 611** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 202 654 | 194 999 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **202 654** | **194 999** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 386 | 3 512 |
| Leverandørgjeld | | 50 312 | 84 100 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **57 698** | **87 612** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **260 353** | **282 611** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 20.02.2025
Styret i Sameiet Grilstad Gård

Hans Bystrøm | Øystein Johannessen | Claes A. S. Ulsaker-Janke


Transaksjon 09222115557539559307 Signert HB, ØJ, CASU

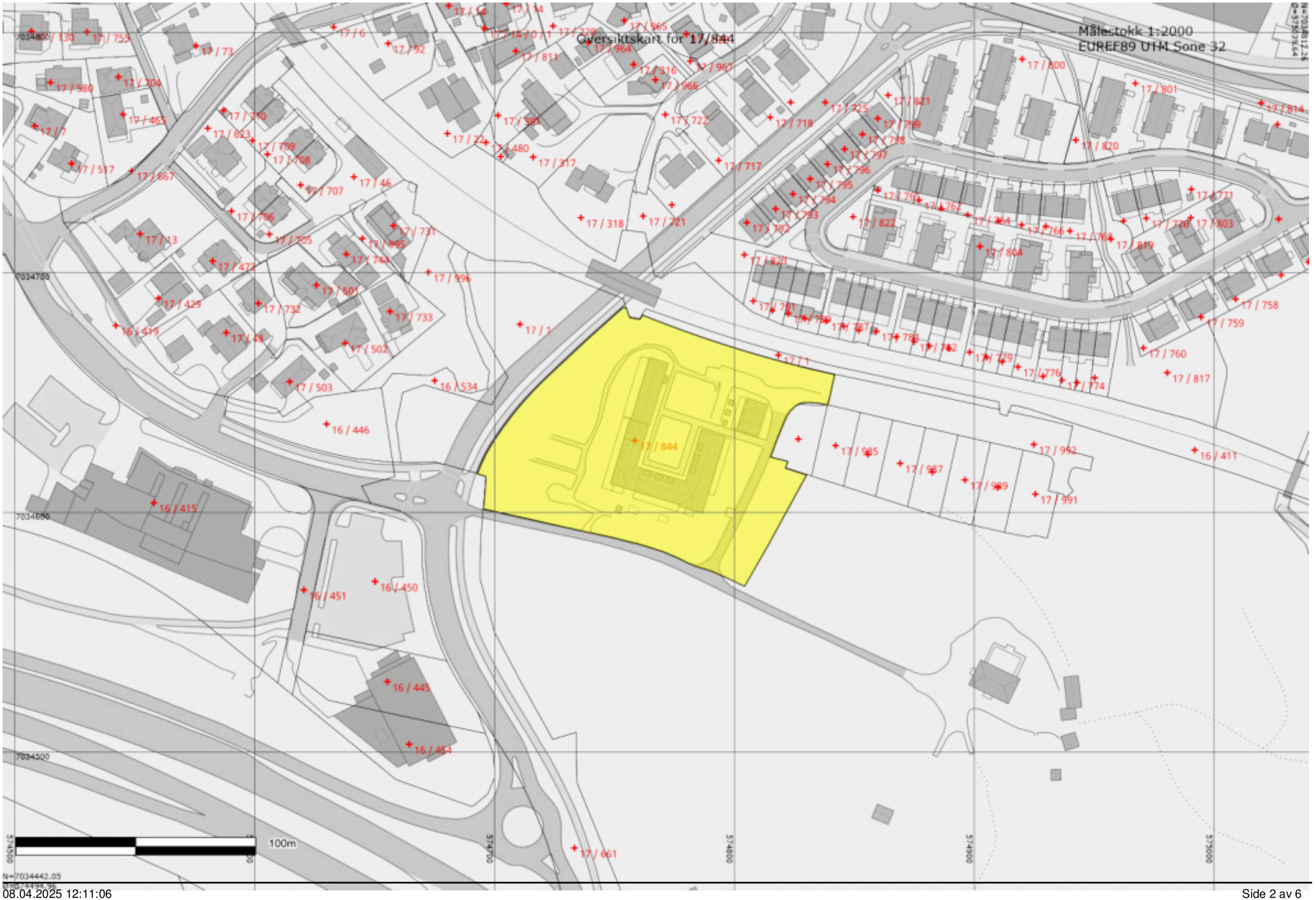
Trondheim

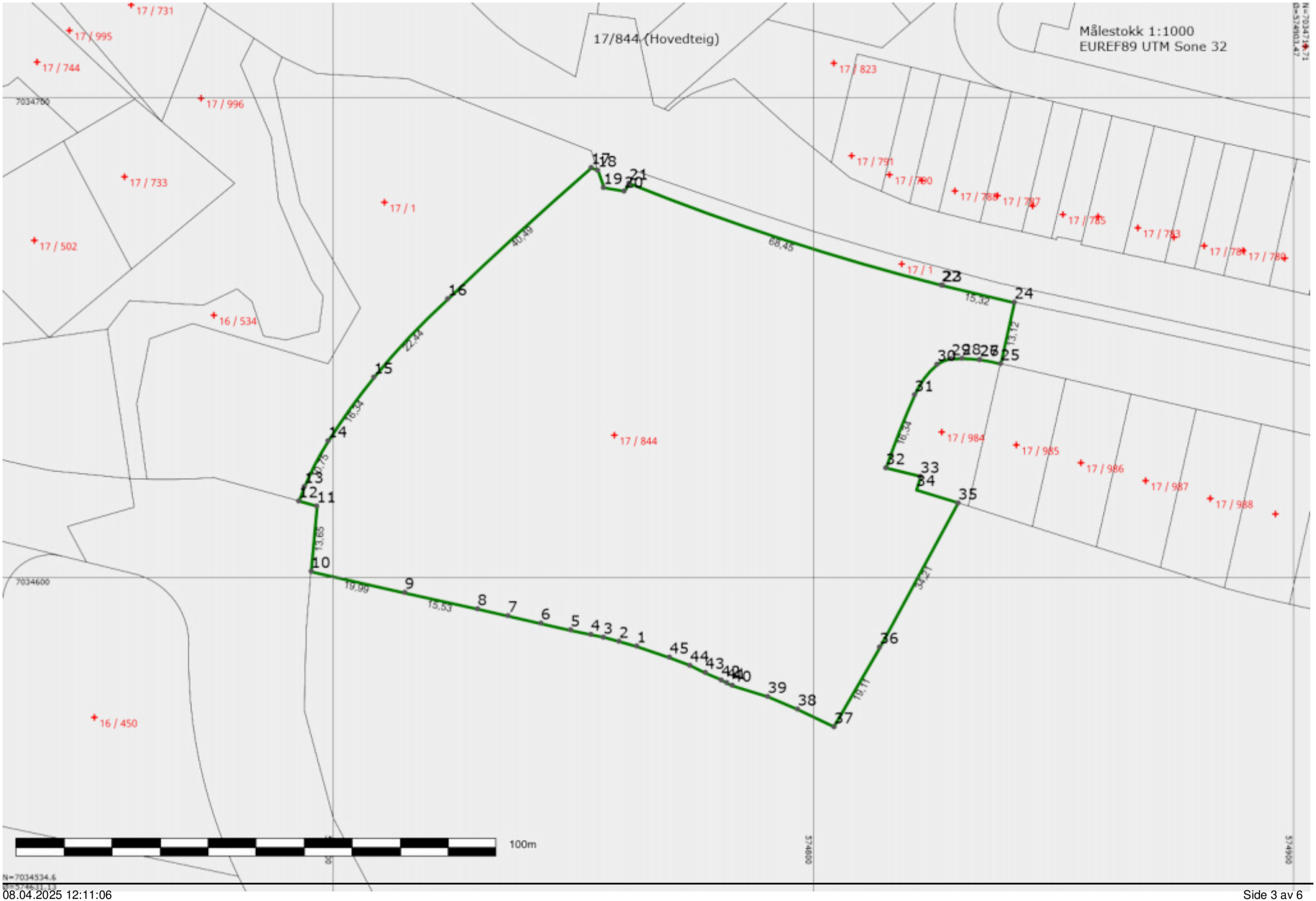
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 5001 - Trondheim | **17** | **844** | **0** | **8** |

## Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 17/844
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 844
100m


17/844 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 731
17 / 995
17 / 744
17 / 996
17 / 733
17 / 502
16 / 534
16 / 450
17 / 1
17 / 844
17 / 823
17 / 791
17 / 790
17 / 789
17 / 787
17 / 785
17 / 783
17 / 781
17 / 780
17 / 984
17 / 985
17 / 986
17 / 987
17 / 988
7034700
7034600
40,49
68,45
15,32
13,12
22,44
16,34
10,75
13,65
19,99
15,53
34,21
19,11
16,34
100m

## Areal og koordinater

Areal: 10215,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034629,62 Øst: 574758,56

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 7034585,75 | 574763,19 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 3,84 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 2 | 7034586,73 | 574759,48 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 3,36 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 3 | 7034587,58 | 574756,23 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 2,68 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 7034588,17 | 574753,62 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 4,32 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 7034589,12 | 574749,42 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 6,34 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 6 | 7034590,52 | 574743,23 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 7,04 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 7 | 7034592,07 | 574736,36 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 6,49 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 8 | 7034593,50 | 574730,03 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 15,53 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 9 | 7034596,92 | 574714,88 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 19,99 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 10 | 7034601,32 | 574695,38 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 13,65 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 11 | 7034614,92 | 574696,53 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 3,89 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 12 | 7034615,95 | 574692,78 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 86,00 |
| | | | 3,22 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 13 | 7034618,95 | 574693,94 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 59,00 |
| | | | 10,75 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 14 | 7034628,48 | 574698,89 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 138,50 |
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 16,34 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 15 | 7034641,75 | 574708,42 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 146,50 |
| | | | 22,44 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 16 | 7034658,06 | 574723,81 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 829,00 |
| | | | 40,49 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 17 | 7034685,39 | 574753,69 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 509,00 |
| | | | 1,47 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 18 | 7034684,82 | 574755,05 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 3,79 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 19 | 7034681,22 | 574756,23 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 4,38 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 20 | 7034680,49 | 574760,55 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 1,94 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 21 | 7034682,13 | 574761,59 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | 509,00 |
| | | | 68,45 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 22 | 7034660,93 | 574826,63 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 0,30 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 23 | 7034660,86 | 574826,92 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 15,32 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 24 | 7034657,34 | 574841,83 | Ikke spesifisert | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| | | | 13,12 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 25 | 7034644,55 | 574838,94 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 36,00 |
| | | | 4,41 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 26 | 7034645,40 | 574834,62 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 0,03 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 27 | 7034645,40 | 574834,59 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 30,00 |
| | | | 3,69 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 28 | 7034645,66 | 574830,91 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 23,00 |
| | | | 2,21 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 29 | 7034645,59 | 574828,70 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 6,00 |
| | | | 3,26 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 30 | 7034644,41 | 574825,71 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 16,00 |
| | | | 7,96 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 31 | 7034638,06 | 574821,02 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | 170,00 |
| | | | | | | | |

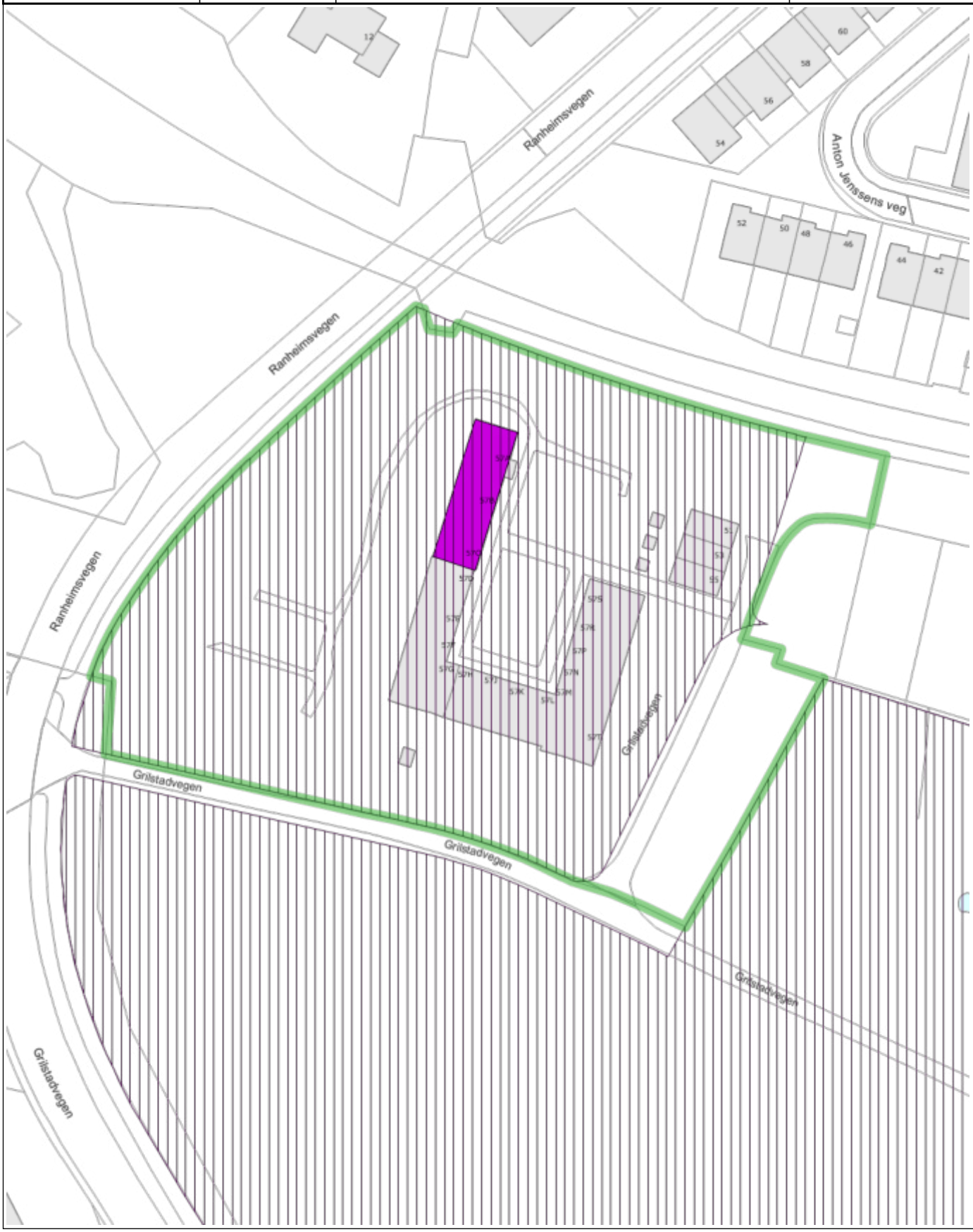
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 16,34 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 32 | 7034622,86 | 574815,05 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 7,40 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 33 | 7034621,06 | 574822,22 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 2,84 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 34 | 7034618,35 | 574821,37 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 9,19 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 35 | 7034615,55 | 574830,12 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 34,21 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 36 | 7034585,52 | 574813,74 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 19,11 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 37 | 7034568,92 | 574804,27 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 8,45 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 38 | 7034572,61 | 574796,67 | Ikke spesifisert | Umerket | 10 Terrengmålt | 10 | |
| | | | 6,76 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 39 | 7034575,24 | 574790,44 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 7,71 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 40 | 7034577,58 | 574783,09 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 1,29 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 41 | 7034578,13 | 574781,92 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 1,27 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 42 | 7034578,67 | 574780,77 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 3,65 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 43 | 7034580,24 | 574777,47 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 3,54 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 44 | 7034581,72 | 574774,26 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 4,59 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 45 | 7034583,44 | 574770,00 | Ikke spesifisert | Umerket | 18 Tatt fra plan | 10 | |
| | | | 7,19 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |

Trondheim

# Kulturminnekartet

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grilstadvegen 57M<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

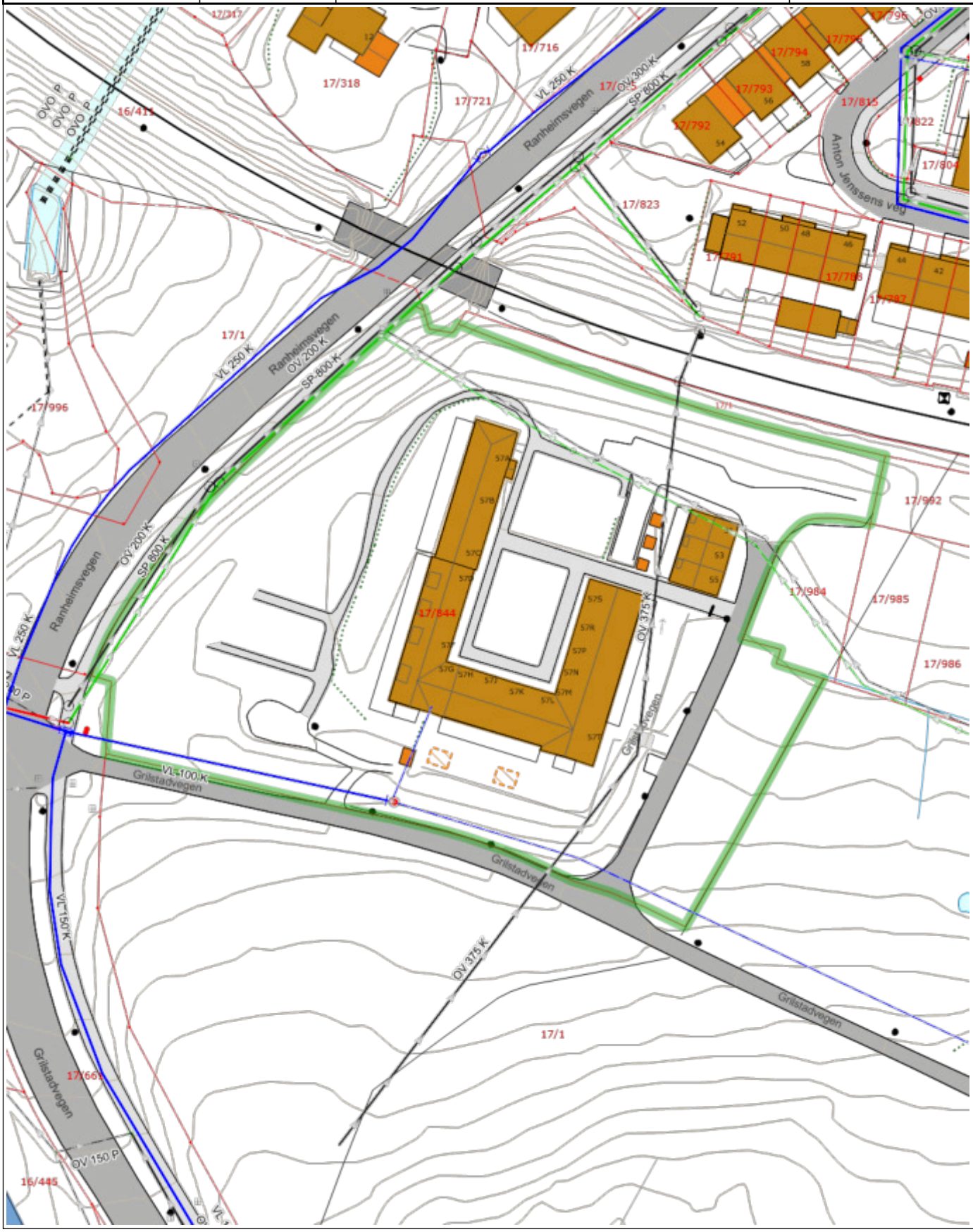
- Bevaringsområde i Reguleringsplan
- B: Høy antikvarisk verdi
- Bygningsinfo matrikkel
- Fotolenker
- InfoAksomhet
- Eiendomsgrenser
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Jernbane
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Innsjø
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

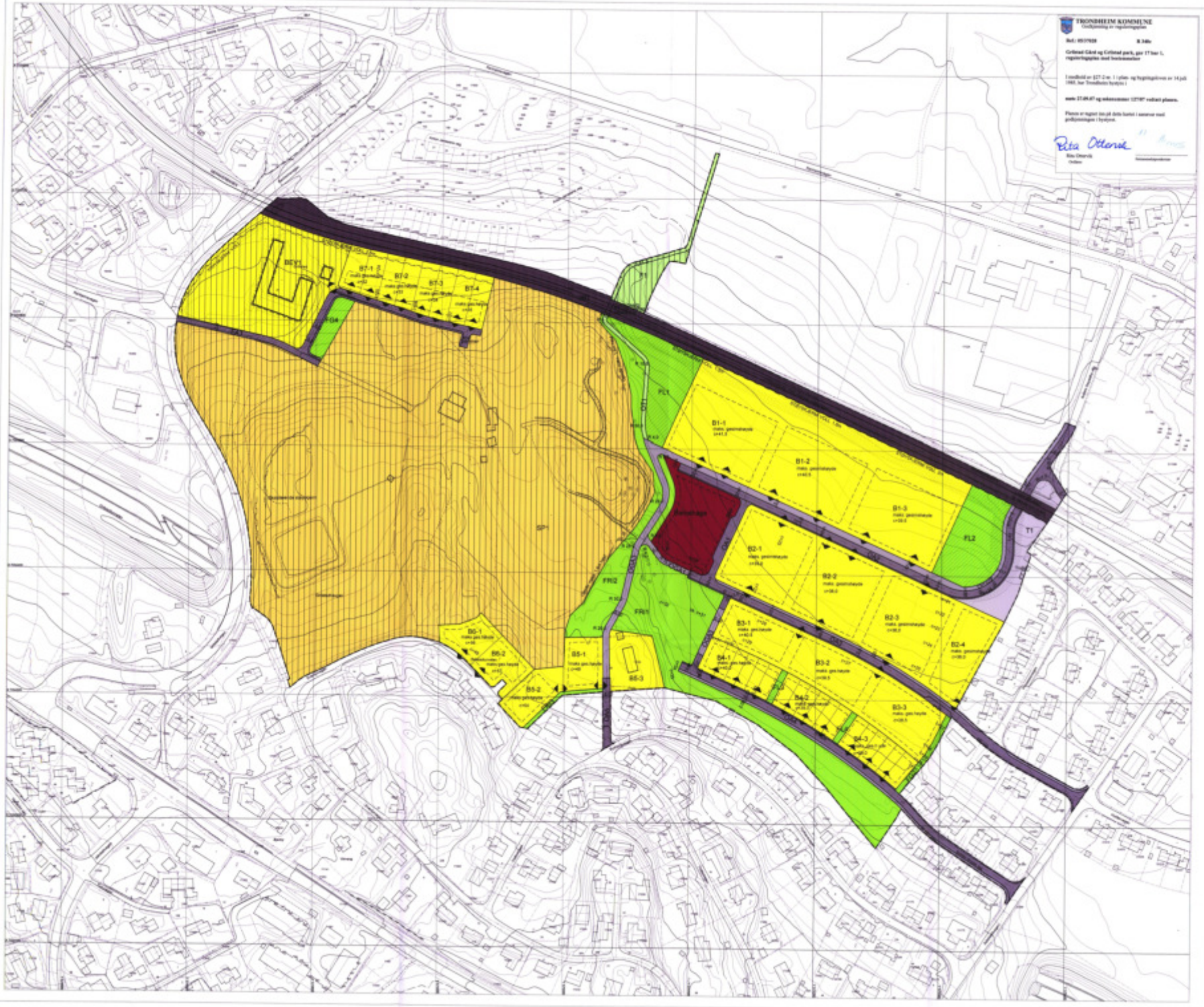
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57M<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Loddrett mur
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Kommunalveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve
- Bru
- Innsjø
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Kabelkanal
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Skjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Byggetiltak
- Bolig
- Husnummer
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Privatveg gatenavn .
- Innsjøkant
- Gang- og sykkelveg
- Trapp
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Nettverksstasjon
- Nettverksstasjon grunnriss
- Mønelinje
- Taksprang
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane på bru
- Vegdekkekant
- Elvekant
- Høydekurve
- Veg
- Elv
- Eiendomsinfo




TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 05/37928 R 340c

Grilstad Gård og Grilstad park, gnr 17 bnr 1, reguleringsplan med bestemmelser

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

møte 27.09.07 og rekommandert 12/7/07 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Rita Ottervik
Ordfører

Bystyrets sekretær

# TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
- Område for boliger (110)
- Område for allmennyttig barnehage (170)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (318)
- Gang-/sykkelveg (320)
- Parkering (330)
- Jernbane (350)

FRIOMRÅDER (400)
- Park (410)
- Turveg (420)
- Annet friområde (450)

FAREOMRÅDER (500)
- Transformatorstasjon (510)

SPESIALOMRÅDER (600)
- Område for bevaring av bygninger og anlegg (560)
- Område for bevaring av landskap og vegetasjon (562)
- Annet spesialområde 690 — Privat park, SP1

FELLESOMRÅDER (700)
- Felles avkjørsel m. felles parkering (710)
- Felles lekeareal (720)
- Felles grøntanlegg (790)

LINJER, SYMBOLER M.V.
- Planens begrensning (1201)
- Formålsgrense (1202)
- Regulert tomtegrense (1203)
- Eiendomsgrense som skal oppheves (1204)
- Byggegrense (1211)
- Regulert sentrumsnær veg (1221)
- Fiskebrygge - vegbrygge (1222)
- Anvisning av avkjørsel (1242)
- Område av eksisterende bygg som inngår i planen (1210)
- Bygg som skal bevares (1210)
- Gangbru (1252)
- Undergang/tunnel (1254)
- Planlagte koter

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Grilstad gård, Gnr.17 Bnr.1

MÅLESTokk: 1:1000 (A0)
KARTBLAD:

| REVISJONER | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Høringsutkast jf. plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, endret 27.06.1991 | 20.11.2006 | RL |
| Endringer etter høring, kunngj. bekr.møte | 26.06.2006 | TH |
| Bystyrevedtak | 12./13.2006 | TH |
| Endringer etter høring | 20.03.2007 | TH |
| Bystyrevedtak | 26.06.2007 | THbm |

| GODKJENNELSING PLAN, PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring meld. oppstart/høring | 20.01.2007 | |
| Behandlet i bydelsutvalg/kretsutvalg | 13.03.2007 | |
| Offentlig ettersyn | 20.03.07-22.05.07 | |
| Behandlet i bydelsutvalg/kretsutvalg | 26.06.2007 | |
| Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen | 13.09.2007 | |
| Godkjent i bystyret | 27.09.2007 | |

Planen er utarbeidet av: VOLL ARKITEKTER AS — r0340c

Planen er fremmet av: Jensen & Co AS og Helmdal utbyggingsselskap AS

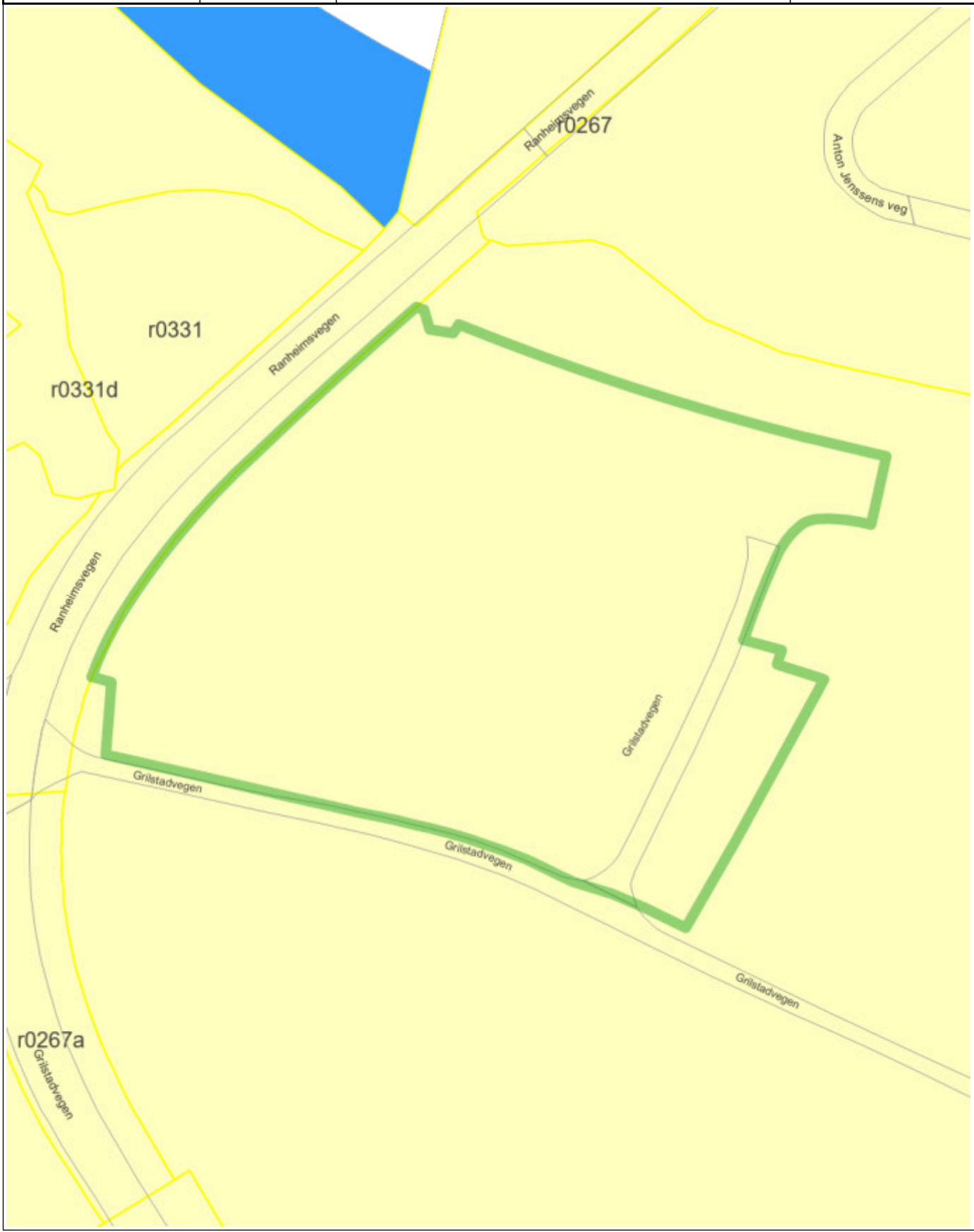
DATO: 26.10.2006 — Kommunalt arkivnr. 05/37928 — TEGN: — MÅLFAK:

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
| Adresse: | Grilstadvegen 57M<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

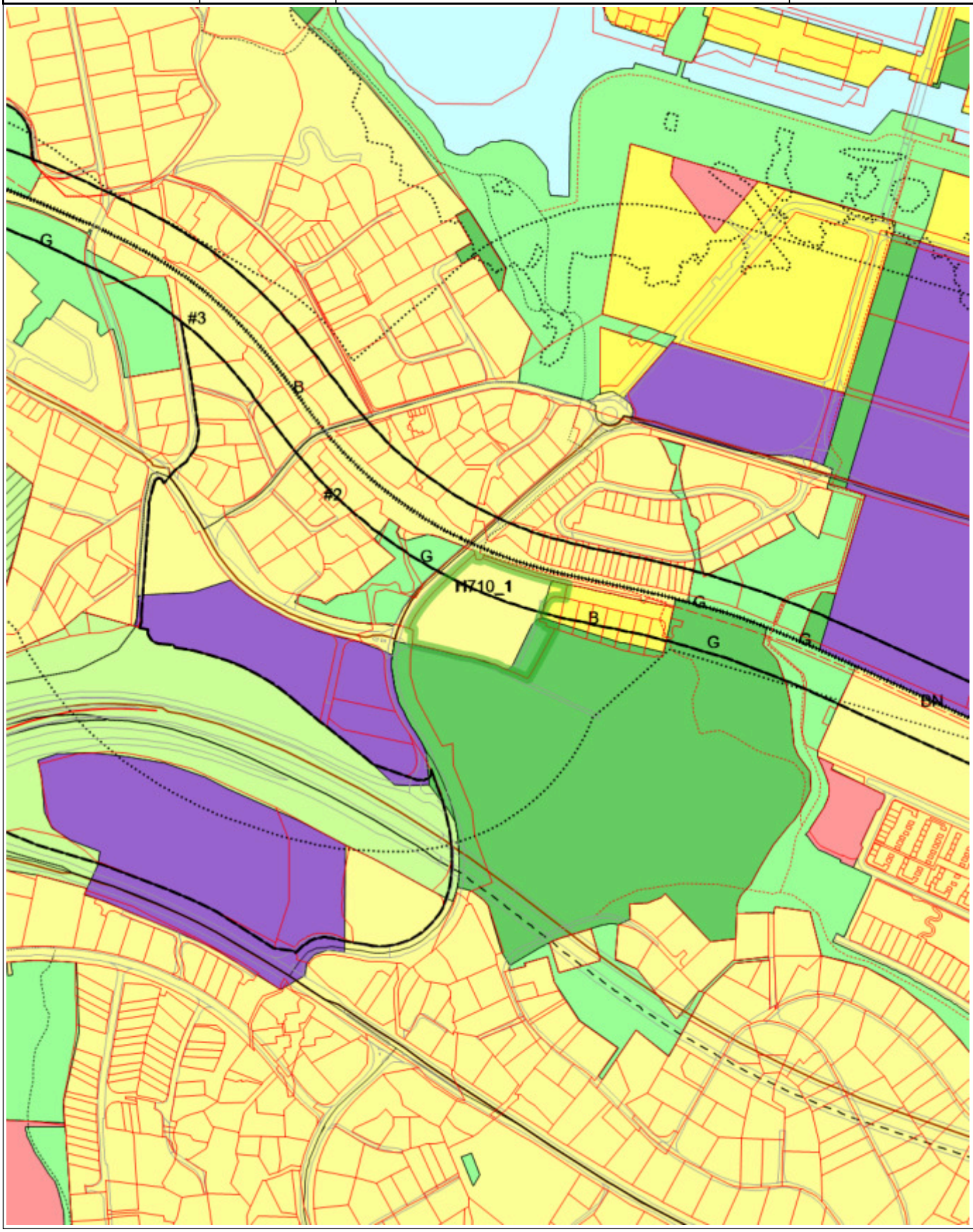
KpOmråde kommunedelplan gjeldende

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grilstadvegen 57M<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

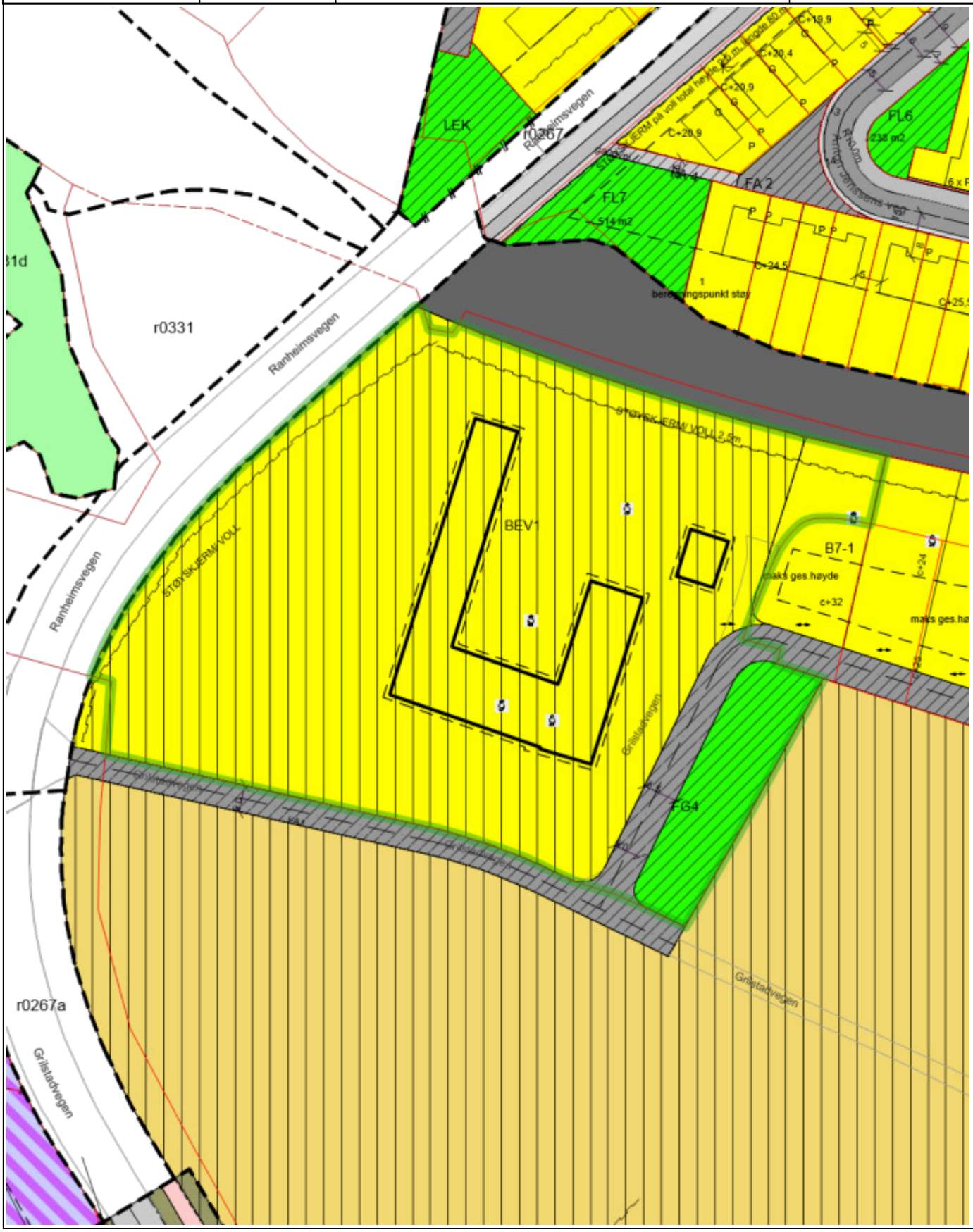
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommuneplan- og kommunedelplangrense
- Bestemmelsesområde parkering og uterom
- Bestemmelsesområde kollektivåre
- Bestemmelsesområde havstigning
- Påskrift kommuneplan
- Fjernveg - Tunnel - Nåværende
- Fjernveg - På bakken - Nåværende
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Framtidig
- Gangveg - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Nåværende
- Turvegtrase - På bakken - Framtidig
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- Jernbane - Bro - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
- Kollektivtrase - På bakken - Framtidig
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Boligbebyggelse - Framtidig
- Næringsvirksomhet - Framtidig
- Grønnstruktur - Nåværende
- Grønnstruktur - Framtidig
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Trondheim

# Reguleringsplaner

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 844 | Fnr: 0 | Snr: 8 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Grilstadvegen 57M<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Sikringsgjerde
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Forretning/Industri
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

# R 340c

Arkivsak:05/37028

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GRILSTAD GÅRD OG PARK, GNR. 17, BNR.1

| | |
|---|---|
| Planforslag er datert | :25.10.2005 |
| Dato for siste revisjon av plankartet | :04.06.2007 |
| Dato for siste revisjon av bestemmelsene | :03.09.2007 |
| Dato for bystyrets vedtak | : 27.09.2007 |
| Dato for reviderte bestemmelser ihht bystyrets vedtak | : 27.09.2007 |

### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Voll Arkitekter AS, sist endret 04.06.2007.

### § 2 FORMÅL

Byggeområder for boliger og allmennyttig formål, barnehage
Offentlige trafikkområder for kjøreveier, fortau, gang-/ og sykkelveier, jernbane.
Friområder for offentlig turvei og aktivitetsområde for barn og unge
Fareområder for nettstasjon
Spesialområder for bevaringsområde, bolig, park og kulturminner
Fellesområder for felles avkjørsel, felles adkomst og parkering og felles grønt- og lekeareal

### § 3 PLANKRAV

3.1
Før søknad om tiltak kan godkjennes for områdene B1- B2 - B3 skal det foreligge vedtatt bebyggelseplan for det aktuelle område. Bebyggelsesplanen skal fastsette bebyggelsens plassering i høyde og plan, volumoppbygging innenfor de enkelte felt, felles uteoppholdsarealer, sandlekeplasser, felles parkering og plass for renovasjon.

3.2
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan.

3.3
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent avfallshåndteringsplan.

### § 4 UTOMHUSPLAN

Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for B1-B4. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, eventuelle forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak, avfallsløsning, belegning og bearbeiding av gangveier, oppholdsarealer og lekearealer. Planen skal vise kjøreveier med stigningsforhold, atkomstveier, parkering og sykkelparkering.

## § 5 PARKERING

Parkering skal anordnes iht gjeldende parkeringsvedtekt for Trondheim kommune.

## § 6 LEKEPLASSER

Lekeplasser skal opprettes som vist på planen. I tillegg skal det anlegges sandlekeplasser i områdene B1, B2 og B3.

## § 7 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER OG BARNEHAGE

7.1
Med søknad om tiltak skal følge geotekisk utredning.

7.2
Maksimum gesimshøyder er påført plankart. For områder B1-B2-B3 kan inntil 30% av tillatt BYA oppføres til maks. gesimshøyde. 70% av tillatt BYA skal ha maks. gesimshøyde 2,5 m lavere enn gesimshøydene angitt på plankart. Volumoppbygging skal fastsettes i bebyggelsesplanen. Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for heis, trapp, pipe og andre tekniske innstallasjoner.

7.3
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk. Det tillates oppført gjerder med høyde inntil 1 meter. Gjerder skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk.

7.4
Det skal være variasjon i størrelse på leiligheter. Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større. Maksimum 20 % av boligene skal være 2-roms.

7.5
Minimum 50 % av boligene skal ha universell utforming. Uteområdene skal utformes slik at de gir like muligheter for bruk.

7.6

I område B1 (delfelt B1-1, B1-2, B1-3) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 35% BYA. Kjeller/sokkel kan brukes til parkering.

I område B2 (delfelt B2-1 og B2-2) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 40% BYA. Parkering kan anlegges på terreng eller i P-kjeller. Det skal opprettes en gangsti på tvers gjennom delfeltene.

I område B3 (delfelt B3-1, B3-2 og B3-3) tillates oppført boligbebyggelse med bebygd areal på inntil 45% BYA. Parkering skal anlegges på terreng eller i kjeller/ sokkel.

I område B4 (delfelt B4-1, B4-2, B4-3) tillates oppført boligbebyggelse med et bebygd areal på inntil 45% BYA. Parkering og garasjering skal skje på egen tomt. Det kan bygges inntil tomtegrense. 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Det tillates oppført en mindre boenhet pr hovedboenhet. Det skal opparbeides sandlekeplasser som vist på planen. Hvert delfelt skal gis en helhetlig utforming og bygges ut samlet.

I område B5 (delfelt B5-1 og B5-2) tillates oppført boliger i inntil to etasjer pluss kjeller/sokkel med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Maksimum antall boenheter i hvert delfelt er to. I hvert delfelt skal min en bolig utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på på egen tomt.

I område B6 (delfelt B6-1 og B6-2) tillates oppført småhusbebyggelse i inntil to etasjer pluss kjeller/ sokkel, med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Maksimum antall boenheter i hvert delfelt er to. I hvert delfelt skal min en bolig utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på egen tomt.

I område B7 (delfelt B7-1, B7-2, B7-3 og B7-4) tillates oppført småhusbebyggelse i opptil to etasjer pluss kjeller/sokkel med et bebygd areal på inntil 25% BYA. Bebyggelsen skal gis form og fasdeuttrykk tilpasset bebyggelsen i spesialområde for bevaring, BEV1. Min 50 % av boligene skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Parkering skal anlegges på egen tomt.

I område BH1 (Områder for allmennyttig formål/ barnehage) tillates oppført barnehage med tilhørende anlegg. Bebygd areal BYA skal ikke overstige 30%. Det skal legges vekt på god arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk og tilpasning til terrenget. Bygninger og uteareal, inkl. parkering skal utformes etter prinsipp om universell utforming. Det skal avsettes plass for maks.8 parkeringsplasser på egen tomt. Bebyggelsen skal plasseres slik at utearealene får sol fra syd og øst. Området kan være inngjerdet. Med søknad om tiltak skal følge utomhusplan som viser høyder på eksisterende og fremtidig terreng, interne veger, plasser og leikeareal, belegg på uteareal og veger, gjerder og parkering på egen tomt og hente/bringeplasser langs vegen mv. Søknad om tiltak kan ikke godkjennes før det er utført undersøkelser av grunnen i forhold til forurensing og evt. nødvendige tiltak være klarlagt. Evt. tiltak skal være gjennomført før bygge- og anleggsarbeid kan påbebynnes.

## § 8 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige veier og fortau skal opparbeides som vist på plankart. OT1 skal gis en parkmessig opparbeiding. OA2 skal legges i kulvert under jernbanen. Geoteknisk gjennomførbarhet skal dokumenteres. OA3 skal være enveiskjørt fra Hulderveien 16, med gjennomkjøring forbudt derfra mot Anders Søyseths vei. Stigningsforhold skal ikke overskride 1:12. OA5 kan benyttes til atkomst for eksisterende eiendommer i Tyrihansveien 2b, 2, 10c, 10b og planlagt boligområde B5-1, B5-2 og B5-3. JB1 skal være område for jernbanetrase med planlagt dobbeltspor.

## § 9 FELLESOMRÅDER

Felles lekeområder FL1 og FL2 er felles for feltene B1, B2, B3 og B4.
Felles lekeområde FL3 er felles for felt B4-1, B4-2, B3-1 og B3-2.
Felles lekeområde FL4 er felles for B4-2, B4-3, B3-2 og B3-3.
Felles lekeområde FG4 er felles for område B7.
Felles gangveg FG2 er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.
Felles avkjørsel FA1 er felles for område BEV1, område B7 og eksisterende bygninger i parken.

9.2
Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig utstrekning beholdes og hensyntas med tanke på utforming av stier.

9.3
Barn- og unge skal få anledning til å medvirke i detaljutforming av felles lekareal.

9.4
FL1 og FL2 skal inneholde kvartalslekeplasser. FL3 og FL4 skal inneholde sandlekeplasser.

## § 10 FRIOMRÅDER

FRI 1 skal tilrettelegges som aktivitetsområde for barn og unge med et variert tilbud. Området skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune. Det skal anlegges ballbane 20 x 40 meter. FRI 2 skal være et grøntområde med arealer for lek. FRI3 skal ha bredde minimum 3 meter. OT1 og OT3 skal være turvei. Barn- og unge skal få anledning til å medvirke i detaljutforming av friområdene.

## § 11 SPESIALOMRÅDER, BEVARING

### 11.1 Område for bevaring av anlegg, Grilstad Gård

Område BEV1 er et område med bygninger av antikvarisk verdi. Den eldste delen av gårdsbygningen skal bevares og kan restaureres. De andre delene kan eventuelt rives og erstattes av nye bygninger. Fasadene settes opp slik de fremstår per i dag. Ombyggingsarbeider skal utformes i nært samarbeid med Trondheim kommune ved byantikvar. Bygningene tillates brukt til boligformål.

### 11.2 Område for bevaring av landskap og vegetasjon, Grilstad park

Område SP1 reguleres som bevaringverdig landskapsområde/privat park. Området skal inngjerdes slik som plankartet viser Eksisterende stier og vegetasjon skal bevares. Parken skal gjerdes inn med grønt flettverksgjerde i høyde 1,6 meter. Ferdsel mot jernbanetraseen skal hindres med gjerde i henhold til jernbaneverkets standard.

### 11.3 Bevaring kulturminne

Område F1, kulturminnene i bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytrekant. I bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i grunnen. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer.

## § 12 FAREOMRÅDER, nettstasjon

T1 skal inneholde Transformatorstasjon/ varmeveksler, som vist på plankartet.

## § 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

13.1.
I søknad om tiltak skal det gjøres rede for endelig utbyggingsrytme for det enkelte byggetrinn. Boligområdene og delfeltene kan bygges ut uavhengig av hverandre og i valgfri rekkefølge.

13.2
Søknad om byggetiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet. Dokumentasjone på tilstrekkelig skolekapasitet skal følge søknaden om tiltak.

13.3
Området skal skjermes mot støy fra Trønderbanen med voll og skjerm som vist på plankart, og tiltak gjennomføres i henhold til støyrapport utarbeidet av Multiconsult, rapport 411499-1 desember 2005. Før brukstillatelse for området B1 og B7 gis, skal støydempende tiltak være etablert.

13.4

Infrastruktur som veier inkl.undergang under jernbanen, fortau, gangveier og gangbro skal være ferdigstilt før brukstillatelse for første byggetrinn kan gis. OT1 og OT3 inkl. overgang skal etableres sammen med utbygging av første byggetrinn, og være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse. Andre offentlige grønt-, leke-, og gangarealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis. FL1 og FL2 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i B1 og B2. FG4 skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i B7. Andre felles grønt-, leke- og utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for boliger. Prinsessevegen og Nerviksvegen skal rustes opp før brukstillatelse gis for første byggetrinn.

Når ikke alle delfelt i et område bygges ut samtidig, kan tilhørende krav til opparbeidelse av grønt-, leke- og utomhusarealer reduseres. Dersom rekkefølgekrav skal fravikes må det sikres tilstrekkelig arealer for disse formålene for det enkelt byggetrinn.

13.5
Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg.

13.6
Eksisterende vegetasjon og landskapsformer i offentlig aktivitetsområde FRI1 skal bevares i størst mulig grad. Eksisterende grensevegetasjon mot parken for øvrig skal bevares og om nødvendig beskyttes mot skade under utbygging. Nye trær og annen planlagt vegetasjon skal vises i utomhusplan, og være etablert før brukstillatelse kan gis.

13.7
Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i annleggsfasen skal følge søknad om byggetiltak. Planen skal også innholde et avsnitt om trafikkavvkling. Nødvendige beskyttelsetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeide kan igangsettes. I anleggsperioden skal Trondheim kommunes bestemmelser vedrørende bygge- og anleggsstøy overholdes.

13.8
Det skal oppføres flettverksgjerde i høyde 1,8 meter langs jernbanen i hele planens bredde, før det kan gis tillatelse til innflytting i området. Støyskjerm/ voll, som regulert langs område B1 og B7, kan erstatte kravet om flettverksgjerde på de strekningene.

13.9
Utomhusarealene til barnehagen, inkl. parkeringsplasser på egen tomt og hente/bringeplasser , skal være ferdig opparbeidet før brukstatillatelse kan gis. Nødvendige tiltak i forhold til forurensing av grunnen skal være gjennomført før tiltak kan igangsettes.

13.10
Innfartsåre fra Ranheimsvegen til utbyggingsområdet med kulvert under jernbanen, opparbeides før utbygging av feltene B1, B2 og B3 kan tillates.

**Bystyrets vedtak av 27.09.07 er som følger:**
**VEDTAK:**

Bystyret vedtar reguleringsplan med bestemmelser for Grilstad gård og park, gnr.17, bnr.1, som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Voll arkitekter AS, datert 25.10.2005, sist endret 04.06.2007. Bestemmelsene er sist endret 03.09.2007.

Endring reg.best. 7.4., siste setning: Maksimum 20% av boligene skal være 2-roms.

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

**(Adm. merknad: Bestemmelsene er i nødvendig grad endret i samsvar med vedtaket.)**

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
27/9-07 sak B nr. 126/07
Rita Ottervik
ordfører
Kari Hjelmeland
formannskapssekretær

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.




# Meglers verdivurdering

# GRILSTADVEGEN 57 M

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 17.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Grilstadvegen 57 M, 7053 RANHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 17 BNR 844 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstad

Verdivurdert til

# 7 500 000

| - | 7 500 000 | 61 983 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 121 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 10,2 daa | |
| Byggeår | | | | | 2021 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 964 |
| Formue | 9 648 |
| Soverom | 4 |
| Etasjer | 1 |
| Parkering | |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Grilstadvegen 57 A<br>135 m² 2021 | 1. etg | 3 sov | | 23.09.2021 | 7 690 000 | **7 490 000** | 0 | 7 490 000 | **55 481** |
| 2 | Grillstadfjæra 8 F<br>132 m² 2019 | 1 635 m² | 4 sov | | 21.09.2023 | 7 990 000 | **8 050 000** | 0 | 8 050 000 | **60 985** |
| 3 | Grillstadfjæra 8 A<br>133 m² 2019 | 1 635 m² | 4 sov | | 04.07.2024 | 7 990 000 | **7 850 000** | 0 | 7 850 000 | **59 023** |
| 4 | Grillstadfjæra 8 B<br>133 m² 2019 | 1 635 m² | 3 sov | | 17.04.2024 | 8 290 000 | **8 175 000** | 0 | 8 175 000 | **61 466** |
| 5 | Grillstadfjæra 8 E<br>133 m² 2019 | 1 635 m² | 4 sov | | 25.10.2024 | 8 290 000 | **8 000 000** | 0 | 8 000 000 | **60 150** |

Stilrent og innholdsrikt rekkehus fra 2021 med ettertraktet beliggenhet. 4 soverom. P-kjeller. Hageparsell.

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

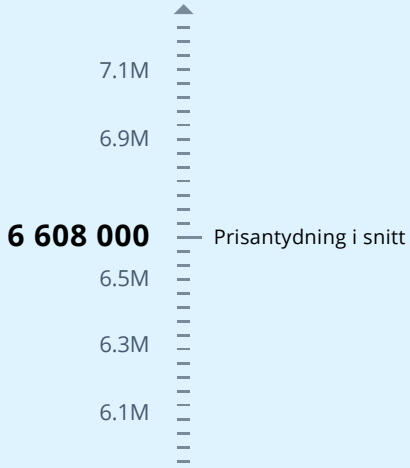
1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.06.2021 | | 15.06.2021 | - | 5 950 000 | - | 5 950 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Pris ved salg av prosjekt før endringer og oppgraderinger.

# Rekkehus til salgs i Østbyen bydel nå

8
rekkehus til salgs

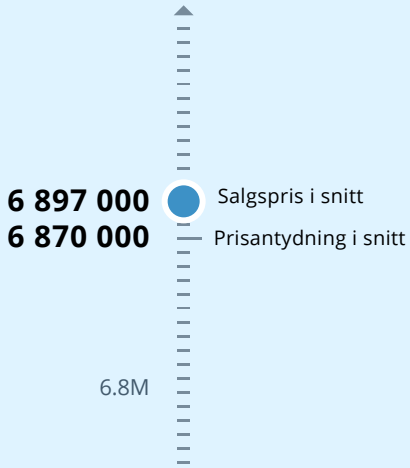



Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

# Rekkehus solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

29
rekkehus solgt

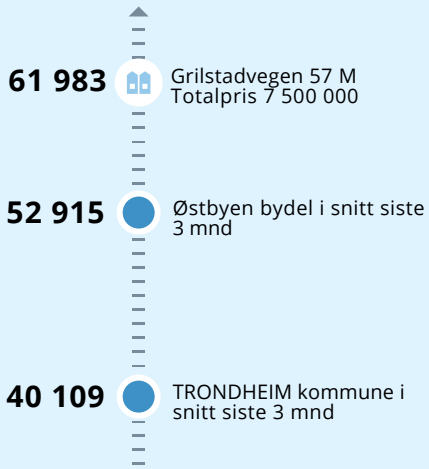



Solgt i snitt i løpet av

53
dager

for 0.7% over prisantydning

# Analyse m²-priser






GI BUD MED BANKID

**På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.**

IDENTIFISER MED BANKID

**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**

REGISTRERING AV BUD

**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**

ELEKTRONISK SIGNERING

**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**

BUDRUNDEN

**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

# BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

**Adresse**:
Grilstadvegen 57M
Gnr. 17 Bnr. 844 Snr. 8 i Trondheim kommune

**Oppdragsnummer:**
114-24-0338


**Meglerforetak:** Trondheim Eiendomsmegling as

**Saksbehandler:** Leif Zahl

**Telefon / Mobil:** 73 10 99 60 / 47 01 72 31

**E-post:** leif.zahl@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

**Totalt:** ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

***Forbrukerinformasjon om budgivning***

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

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

*Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*

*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater