PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØVRE GRANÅSLIA 27

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon - sameie/parkering/velforening

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164260099

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thea Vatnehagen Stokke	Erlend Faksvåg Larsen

Gateadresse
Øvre Granåslia 27

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

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: 164260099

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

Svar: Nei

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: Utført lagerbytte på avtrekksvifte Utført lagerbytte på tilluftsvifte

Arbeid utført av: Hamstad

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 service av ventilasjonsanlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplegg i parkeringsplass for ladeboks.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164260099

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

Document reference: 164260099

Tilleggskommentar

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: 164260099

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Larsen	40cb20f05861876133ebb2c6bae534a8c56c8029	19.05.2026 12:54:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Stokke	9eaa9dffbca3337492dfaeff0b0e4107a5684329	16.05.2026 08:56:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164260099

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

Sjekk gyldighet på rapport

Gjetnes takst

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Øvre Granåslia 27

7047 TRONDHEIM

5001/49/311/67/0/0

Rapportdato

19.05.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Befaring utført den 13.04.2026 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Gjetnes takst

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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

Om boligen

Adresse: Øvre Granåslia 27 , 7047, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/49/311/67/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 3 219.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Erlend Larsen, Thea Stokke

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Blokkens hovedkonstruksjon er oppført i betong og tre og er utvendig kledd med trekledning. Taket er tilnærmet flatt og er tekket med papp eller lignende. Etasjekille er et betongdekke. Vinduer og heve-skyvedør med 3-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

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

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

4.etasje			
Primærrom 51 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 55 m^2	**BTA** 58 m^2
Beskrivelse primærrom Entrè, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

4.etasje			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 13 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 55 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 13 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 60 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

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

0	Bygningsdeler med TG 2	TG 2
0	Bygningsdeler med TG 3	TG 3
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Selger har full FDV-dokumentasjon i perm.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
16.05 og 19.05.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 16. mars 2022.

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 30 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Sluk i rustfritt stål i dusjsone. Det registreres at avtagbar vannlås/oppsamlingsskål mangler i sluket.

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.
Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skorg, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Over stekesone på kjøkken.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på bad/vaskerom.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

7 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

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

ØVRE GRANÅSLIA 27 - 5001/49/311/67/0/0

Bilde



Øvre Granåslia 27

4. etasje

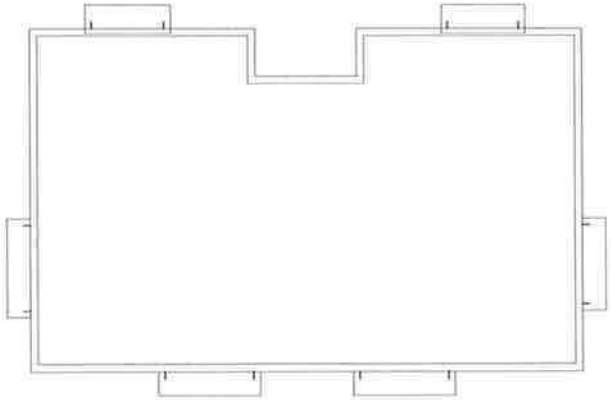


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Utskrift: 15.03.2018



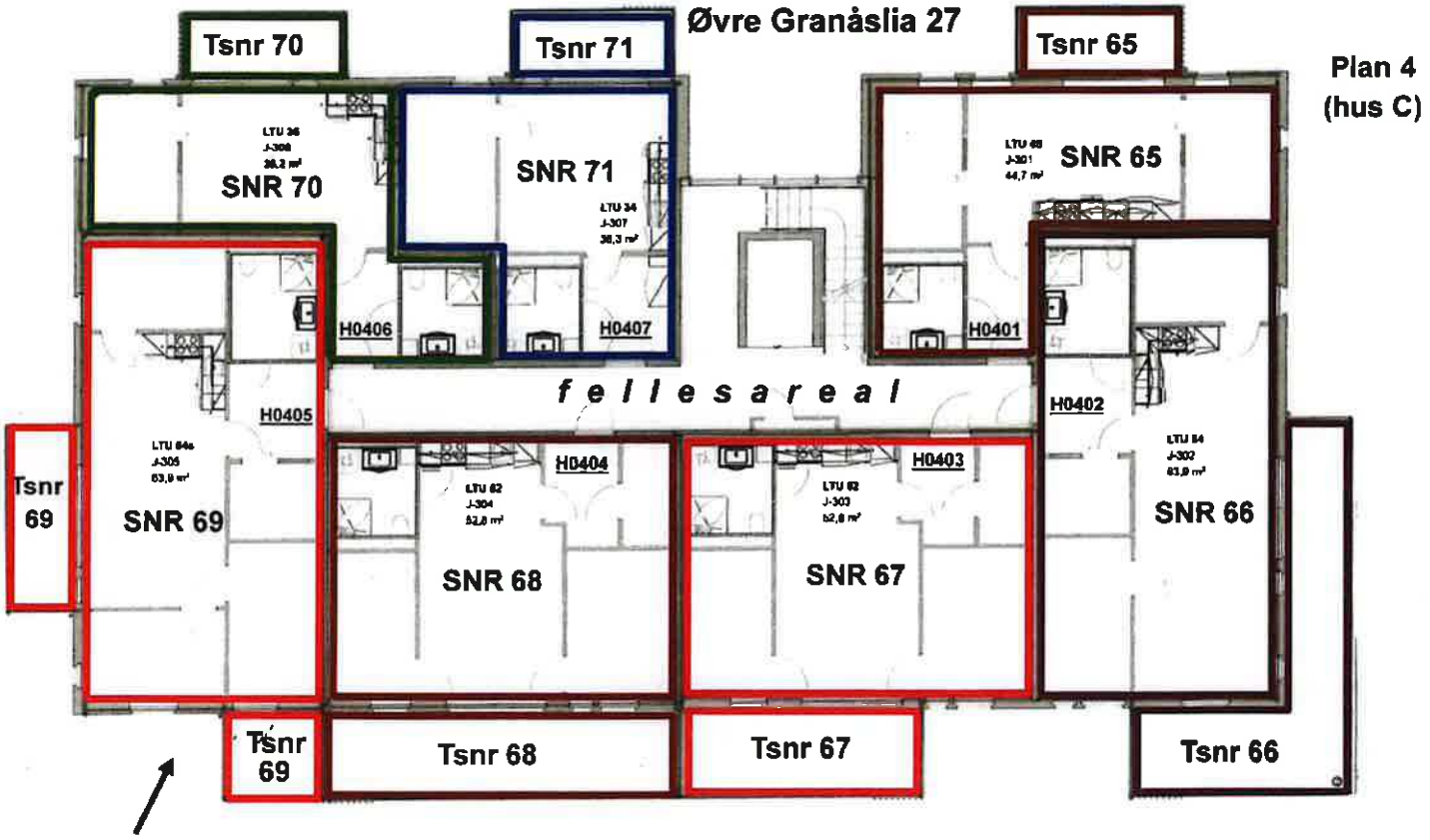




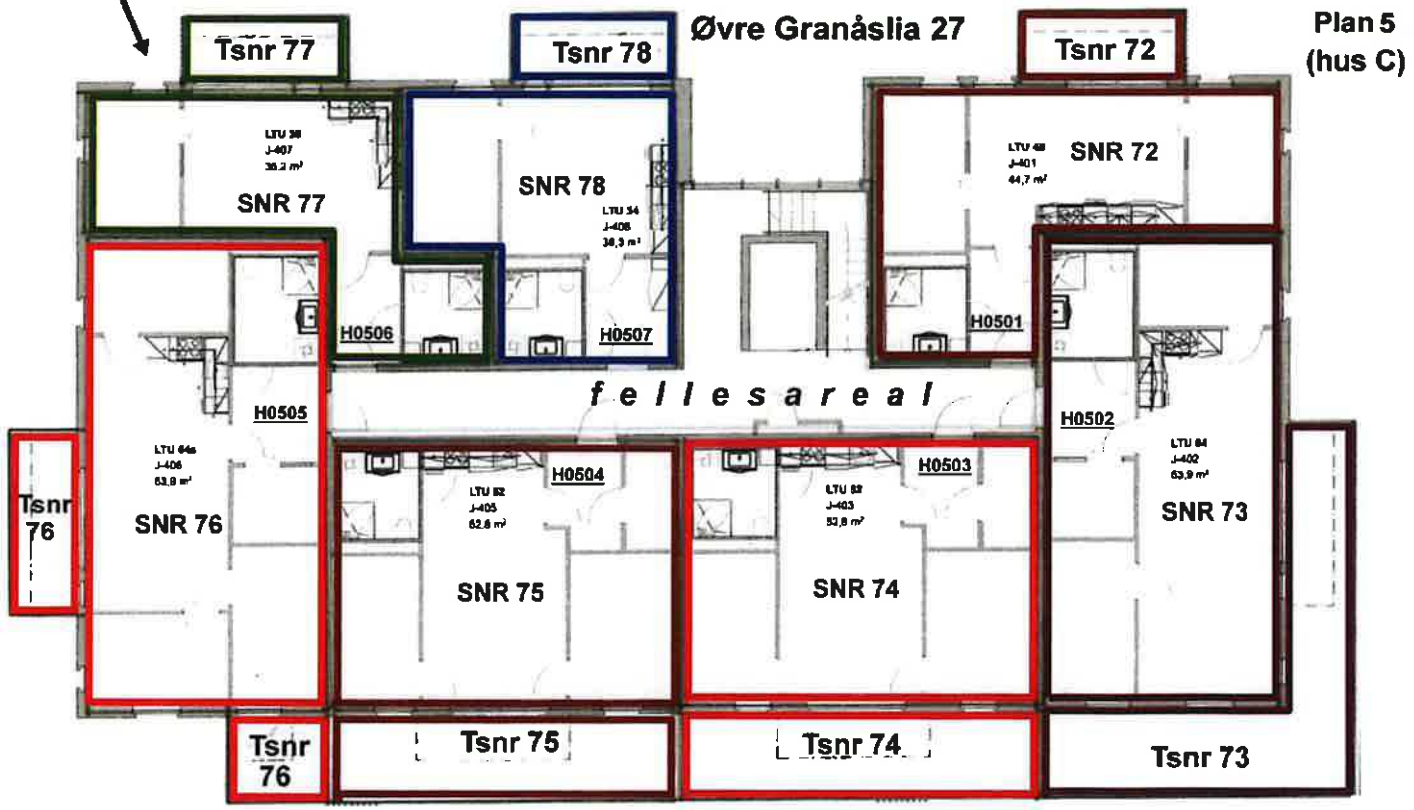
RAMMESØKNAD

BYGGHERRE	Strinda Hageby Utvikling AS
PROSJEKT	Strinda Hageby, BT5
ANSVARLIG FORETAK	pka ARKITEKTER Per Knudsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 6 - 7010 Trondheim Tlf 73 52 91 30 - pka@pka.no
TEGNET	AM/AT
KONTR.	SM
DATO	15.03.2018
PROSJEKTNR.	13028 50
DIPLOMANSVARLIG	IAL
PROSJEKTANSV.	AT
MÅL A3	1:250
FASE	☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDSTEGNING ■ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET ☐
TEGNING	Plan 4. Etasje
FIL	
FAG	TEGNINGSNR. E - 0 3
REVISJON	

Rev	Dato rev	Tegn	Tekst



Bygningsnr 300686523



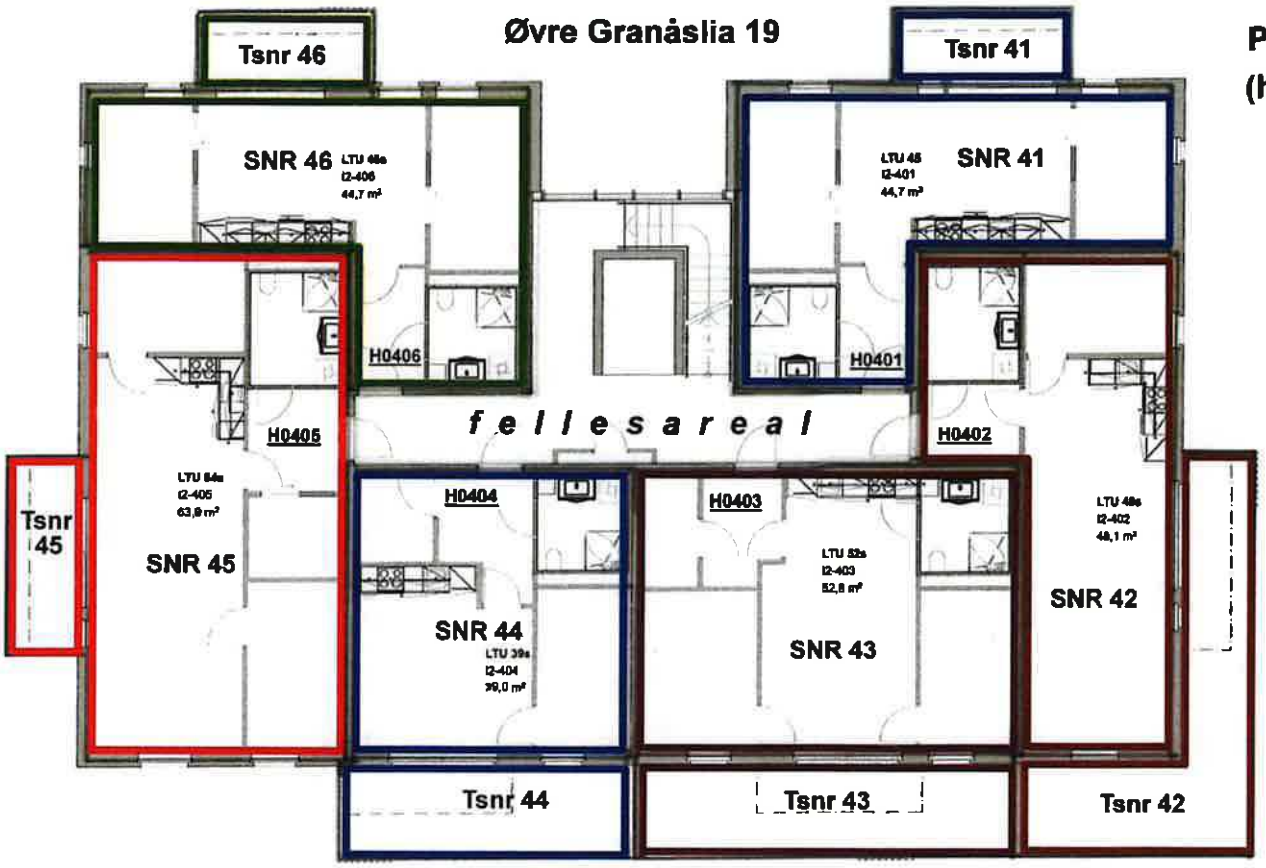
SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 311 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201924237
Dato: 22.07.2019 Side 8 / 8

Bygningsnr 300686522

Øvre Granåslia 19

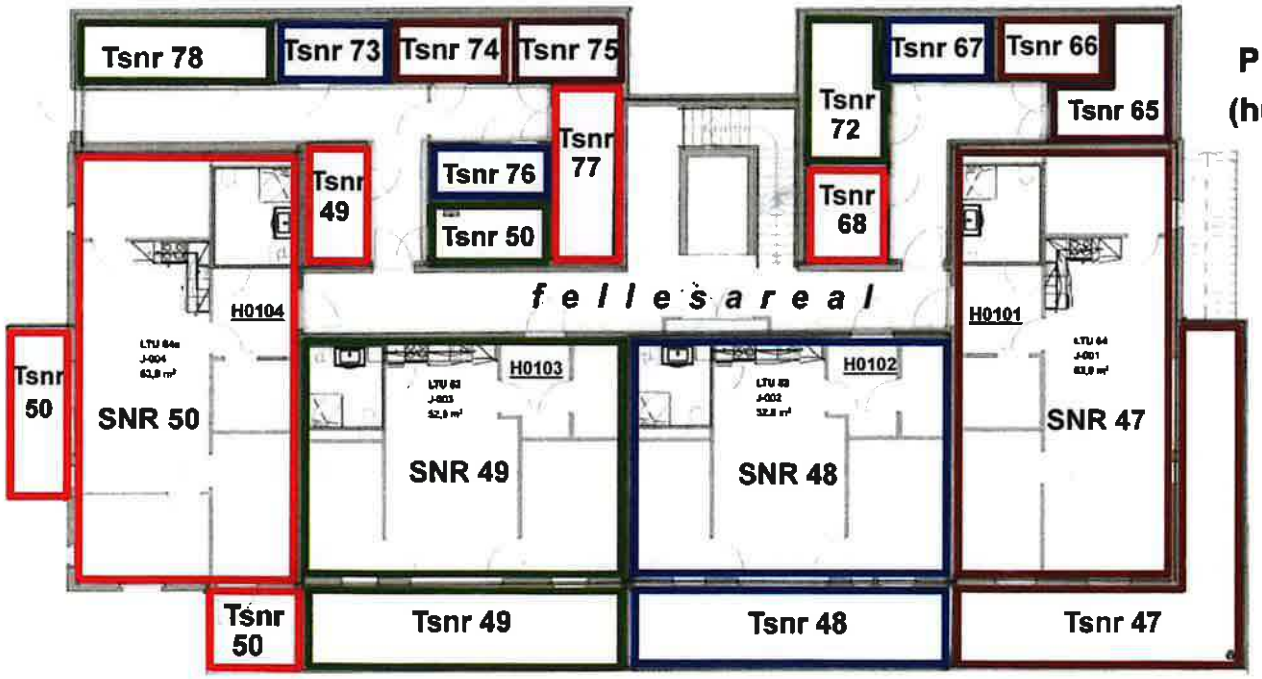
Plan 4
(hus B)



Bygningsnr 300686523

Øvre Granåslia 27

Plan 1
(hus C)



SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering

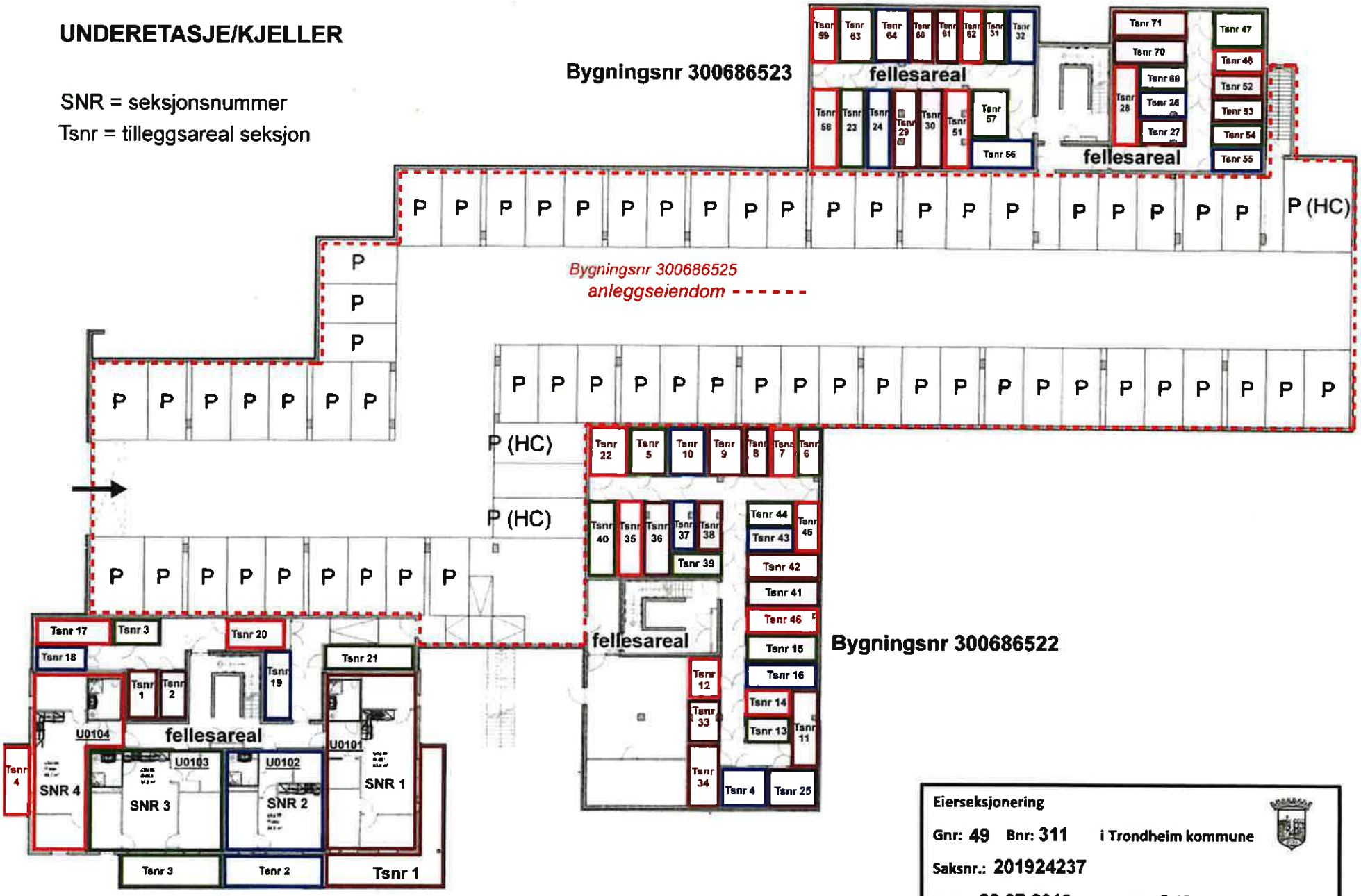
Gnr: 49 Bnr: 311 i Trondheim kommune

Saksnr.: 201924237

Dato: 22.07.2019

UNDERETASJE/KJELLER

SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon



Eierseksjonering
Gnr: 49 Bnr: 311 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201924237
Dato: 22.07.2019 Side 2 / 8

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Granåslia 17 -19 - 27 , 7047 TRONDHEIM			
Hj.haver/Fester:	HEIMDAL BOLIG AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

N

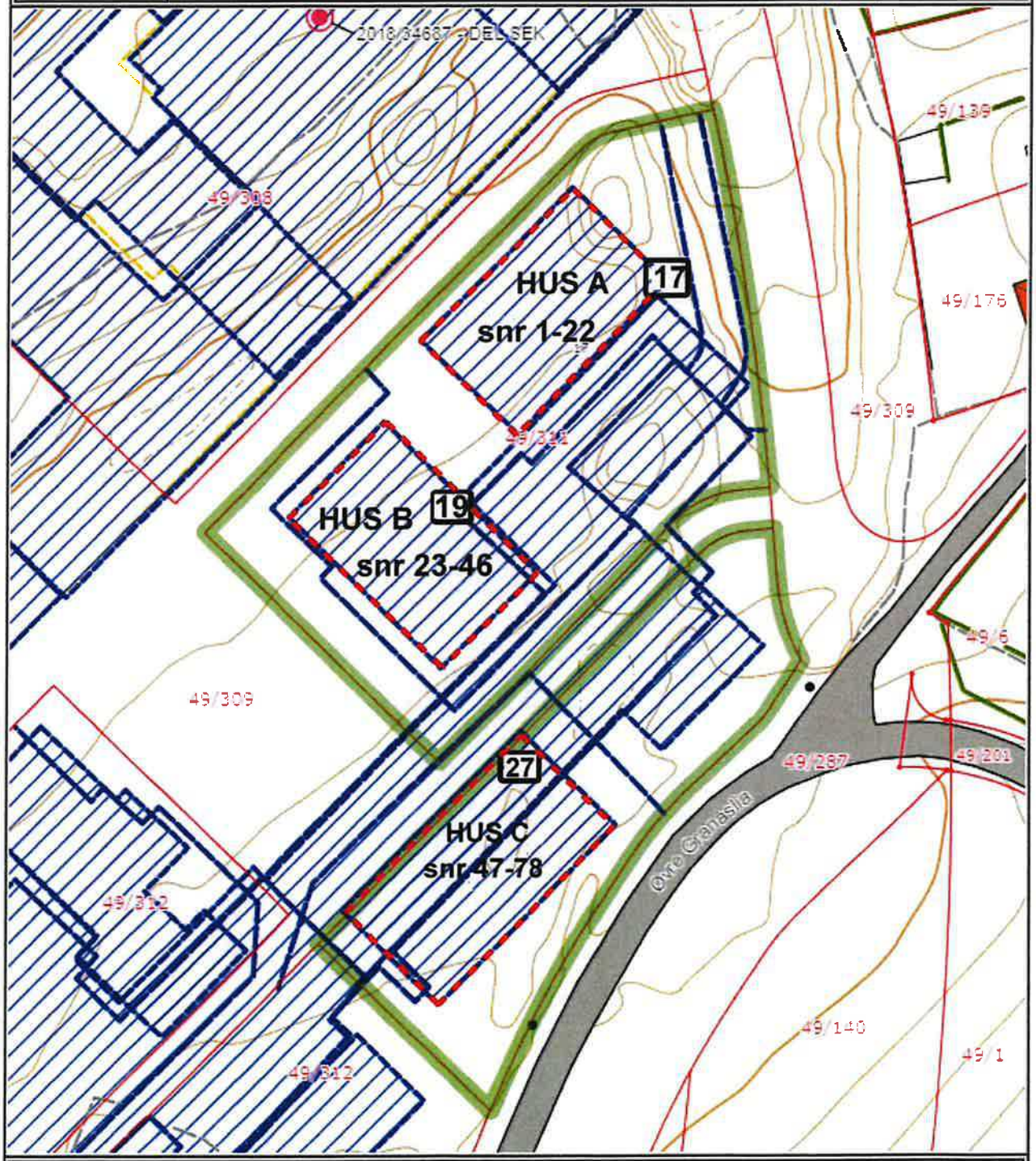
side 1/8

TRONDHEIM

Dato: 22/7-2019 Sign:

seksjonert eiendom (2 parseller) markert med grønn strek

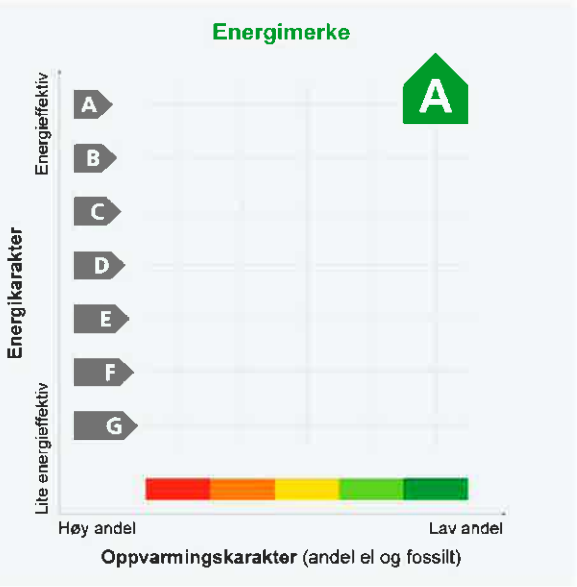
ikke målestokk



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Granåslia 27
Postnr	7047
Sted	TRONDHEIM
Leilighetsnr.	
Gnr.	49
Bnr.	311
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300686523
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2019-1028975
Dato	12.07.2019



Innmeldt av	Consto AS v/ Jon Vindal

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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:	2019	
BRA:	57,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	24.06.2019	
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 - 6.012

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: Øvre Granåslia 27
Postnr/Sted: 7047 TRONDHEIM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0403
Dato: 12.07.2019 15:22:08
Energimerkenummer: A2019-1028975
Ansvarlig for energiattesten: HEIMDAL BOLIG AS
Energimerking er utført av: Consto AS v/ Jon Vindal

Gnr: 49
Bnr: 311
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 300686523

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6249997755
ByggIdentId	6253475831
BruksenhetsIdentId	6253476887
AdresseIdentId	6257518156
VegAdresseIdentId	309585030
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	5001
Gnr.	49
Bnr.	311
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Øvre Granåslia 27
Postnummer	7047
Poststed	TRONDHEIM
Bygningsnr.	300686523
Bolignr.	H0403
Beskrivelse bolig/bygning	Leilighet J-303
Dato fil opprettet	12.07.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
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	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	57 m²
Totalt BRA	57 m²
Oppvarmet luftvolum	163 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	24.06.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,58 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
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)	0,42
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
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	0,00
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	0,90
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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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	1,000
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	12.7.2019
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	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Consto AS
Navn person	Jon Vindal

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	13,8
Ventilasjonsvarme	5,7
Varmtvann	29,8
Vifter	7,3
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5119 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,45 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3022 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5047 kWh/år

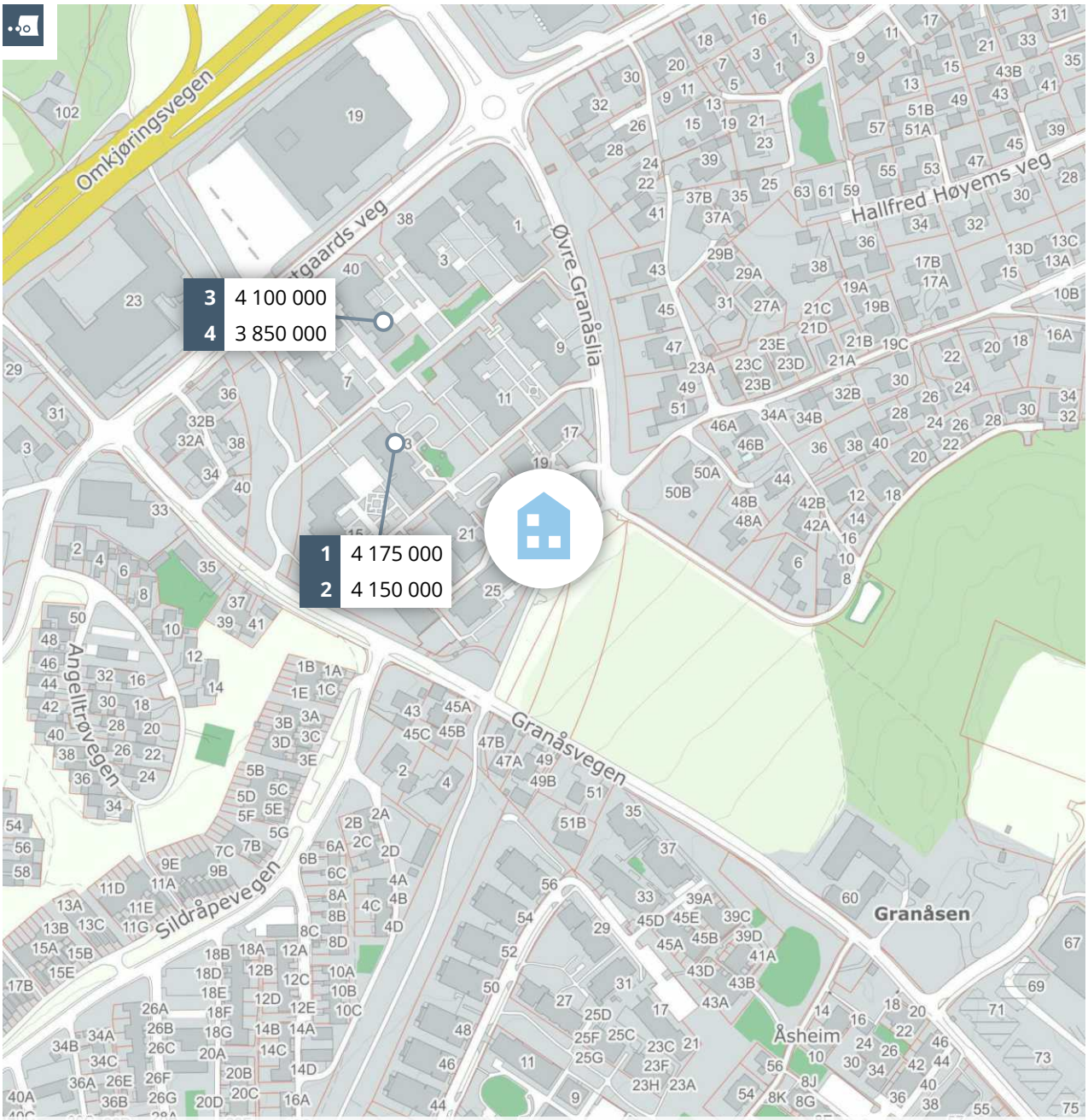
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

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	2098 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3022 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5119 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %



Meglers verdivurdering

ØVRE GRANÅSLIA 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 20.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Granåslia 27, 7047 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 49 BNR 311 FNR 0 SNR 67 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 7

Verdivurdert til

3 990 000

-	3 990 000	72 545
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

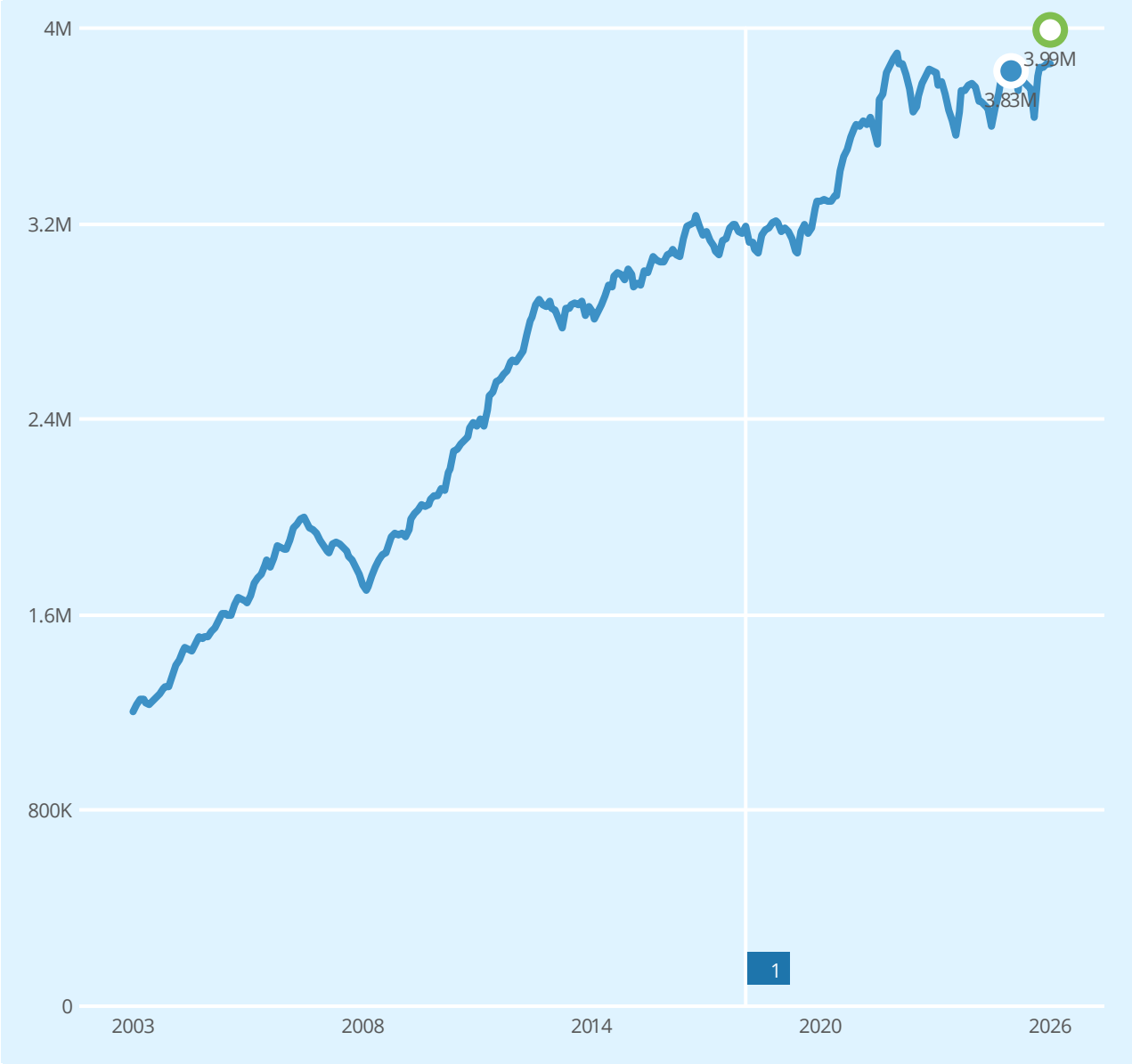
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Granåslia 13 56 m²	2020	2. etg	2 sov	15.05.2026	3 990 000	**4 175 000**	0	4 175 000	**74 554**
2	Øvre Granåslia 13 55 m²	2019	4. etg	2 sov	05.08.2025	4 290 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**75 455**
3	Øvre Granåslia 5 63 m²	2018	1. etg	2 sov	28.08.2025	3 790 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**65 079**
4	Øvre Granåslia 5 55 m²	2018	4. etg	2 sov	07.08.2025	3 700 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**70 000**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.05.2025		09.05.2025	-	3 825 000	-	3 825 000	2
19.09.2019		19.09.2019	-	3 295 000	-	3 295 000	3

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

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

Leiligheter til salgs i Granåsen 7 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 565 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i Granåsen 7 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

3.8M
3 604 000 Salgspris i snitt
3 496 000 Prisantydning i snitt
3.4M
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 545 Øvre Granåslia 27 Totalpris 3 990 000
71 392 Granåsen 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
54 822 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby 5		Vår ref.:	1058/67
Øvre Granåslia 27		Type:	Sameie frittstående
7047 TRONDHEIM		Eiere:	Thea Vatnehagen Stokke, Erlend Faksvåg Larsen
Organisasjonsnr:	923 744 975	Seksjonsnr:	67

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 665

Felleskostnader:	Felleskostnad driftsdel	1 889
	Felleskostnad driftsdel	285
Tilleggsytelser:	Fastbeløp måling og avregning energi	186
	Velforeningskontingent	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	567
Måler:	1058 Varme Strinda Hageby 5: 1058/67 A konto fjernvarme (128 - 67)	588

MÅLERE: Boligselskapet har fellesmåling på varme, varmt- og kaldtvann. Månedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes kvartalsvis. Boligselskapet har fjernavleste målere.

Kollektiv avtale med Telenor

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

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

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

3: Fellesgjeld

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

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Peter Uran
Adresse:	Øvre Granåslia 19
Postnr/-sted:	7047 TRONDHEIM
E-post:	strindahageby5@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 31.03.2026

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	351
Annen formue:	12 050	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	67		

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019
Gårds/bruksnr:	49/311 - seksjon:67
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

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

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby 5	Vår ref.:	1058/67
Øvre Granåslia 27	Type:	Sameie frittstående
7047 TRONDHEIM	Eiere:	Thea Vatnehagen Stokke, Erlend Faksvåg Larsen
Organisasjonsnr: 923 744 975		

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP2355442

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	El og vannbåren
Heis:	Ja	BRA	52
Parkeringstype:	Kjøpt plass i p.kjeller. Kan følge leiligheten ved salg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	54 m2

Fasiliteter:

PARKERING
Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.
Bruksrett til parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det henvises til realsameiets vedtekter for rettigheter og plikter. Dersom parkeringsplass selges separat, må TOBB ha tilbakemelding.

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

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby 5	Vår ref.:	1058/67
Øvre Granåslia 27	Type:	Sameie frittstående
7047 TRONDHEIM	Eiere:	Thea Vatnehagen Stokke, Erlend Faksvåg Larsen
Organisasjonsnr: 923 744 975		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter for Sameiet Strinda Hageby 5

(org. nr. 923 744 975)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 18. april 2024.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby 5. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 13.09.2019.

Samtlige seksjoner i Sameiet Strinda Hageby 5 er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening (921 082 746). Videre er de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 (org.nr. 925 972 355) svarende til en (evt. flere) p-plasser eiere av ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

Det henvises til egne vedtekter for Strinda Hageby Velforening og Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 311 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder i kjeller

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

1-3 Kommunikasjon
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Styret må sørge for at meldinger gis på en betryggende og hensiktsmessig måte og at reglene om personvern overholdes.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

(4) Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder likevel ikke juridiske personer som bl.a. stat og kommune, som til sammen kan erverve inntil 10 % og minst en seksjon i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 24.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Det er med bakgrunn i brannvernhensyn ikke tillatt å oppbevare gjenstander i gangene på sameiets fellesareal. Dørmøtte er tillatt. Styret kan fjerne gjenstander som oppbevares på sameiets fellesareal uten forutgående varsel.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/ montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiere som har kjøpt bruksrett til parkering eier ideell(e) andel(er) i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6. Det henvises til egne vedtekter for parkeringssameiet.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) gulv og glassverk på balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, glassverk på balkonger og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Styret bestiller service på ventilasjonsanlegg i alle seksjoner gjennom serviceavtale for å sikre pålitelig drift og lang levetid på anleggene. Service gjennomføres annethvert år og inkluderer filterbytte. Utbedring og eventuelle reservedeler utover service påkostes av den enkelte seksjonseier og avtales med selskapet som gjennomfører servicen. Året imellom service bestiller styret inn filter som monteres av seksjonseierne selv.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og til parkeringssameiet, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering faktureres fra Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 til seksjonseier – ut fra antall p-plasser eier disponerer.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer kvartalsvis og ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen er i hovedsak aktuell for nye felleskostnader som ikke var regnet med ved den opprinnelige fastleggingen av fordelingsnøkkelen.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Styreleder skal fortrinnsvis være beboer i sameiet. Det er ønskelig at styreleder ikke er styreleder i et annet boligsameie knyttet til Strinda Hageby Velforening.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) 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.

(2) Styret skal sørge for at representant(er) fra Strinda Hageby Velforening og i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 inkluderes i styremøter, og at det settes av tid i møtene til orientering om aktuelle saker.

(3) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

5) Styret bestemmer om årsmøtet skal gjennomføres som et fysisk eller digitalt møte. Årsmøtet skal likevel gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene krever det. Styret skal i innkalling til digitalt møte sette frist for når et krav om fysisk møte senest kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker som skal behandles av årsmøtet og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(6) Styret har ansvar for at digitale møter gjennomføres forsvarlig. I dette ligger at systemet for avholdelse av møtet sikrer at eierseksjonslovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelsen, seksjonseiernes identitet og stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Forhåndsstemmer er ikke tillatt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) 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
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Husordensregler for Sameiet Strinda Hageby 5

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre skadedyr i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- Seksjonseiers bruk av balkong må ikke være unødvendig til ulempe eller skade for andre beboere.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på balkongene.

- Ettersom sameiets bygningsmasse har ventilasjonsinntak ved balkongene, vil røyk fra balkongene spre seg inn til nærliggende seksjoner, herunder også soverom. Adgangen til å røyke på egen balkong og i nærheten av andre ventilasjonsinntak er derfor ikke tillatt. Beboere bes trekke unna bygningene for å røyke for å unngå at røyk trekkes inn i ventilasjonsanleggene.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader som følge av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde skadesaker:
  - på fellesarealer: skaden meldes til styret som tar det videre.
  - Inne i leilighetene: hver enkelt har ansvar for å melde via apex om det er reklamasjon overfor utbygger, eller direkte til TOBB om det er en forsikringssak som går under huseierforsikringen.

- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/årsmøtet om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer skal til enhver tid holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, dette gjelder spesielt avfall. Dørmatte er tillatt. Gjenstander som oppbevares på sameiets fellesareal kan bli fjernet uten forvarsel.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Eiere(e) er ansvarlig for enhver skade som han/hun påfører eiendommen. Dette gjelder også skader og ordensforstyrrelser eiers gjester påfører øvrige beboere og eiendommen.

Bruk av piggsko og brodder på sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets fellesareal utomhus og innomhus, herunder i trappeoppganger, på loft og i kjeller.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Regulering av kjøring og parkering ligger inn under den respektive velforeningens ansvarsområde.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier besørger et forsvarlig dyrehold, og at det ikke medfører sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Hundeeiere skal unngå at hundene tisser ved inngangspartiene. Dette for å unngå slitasje på beplantningen og unngå sjenerende tisseflekker i snøen om vinteren. Hundeposer skal kastes i avfall og ikke legges igjen ved inngangspartiene.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Felles samlingssted ved brann er Øvre Granåslia 17 ved garasjeport.

Utrykning ved utløst falsk alarm som pådrar sameiet kostander faktureres seksjonseier. Eiere/beboere som utløser falsk brannalarm uten å avstille den lokalt i korridor må ringe brannvesenet på telefon 110 umiddelbart.

Sameiet har detektorer som er seriekoblet i sløyfer gjennom alle leiligheter og fellesareal. Det er strengt forbudt å røre eller tildekke detektor. Tukling med detektor vil medføre at eier må bekoste nødvendig reparasjon og ettersyn.

Hvis en detektor kobles ut så vil det umiddelbart sendes elektronisk utkoblingsmelding til brannsentral med leilighetsnummer og tidspunkt. Denne feilmeldingen kan føre til at systemet ikke opererer som normalt, da det er et brudd i sløyfen. Dette kan igjen føre til andre feil, og hvis en til detektor i samme sløyfe kobles ut så vil hele sløyfen slutte å operere.

Selv om hodet skrus inn igjen fysisk er det nødvendig at personell kommer til sameiet og digitalt kobler inn igjen detektoren på brannsentralen. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarsler, vil eier bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå, også personskader.

Det er strengt forbudt å koble ut branndetektor i leiligheten. Ved å koble ut branndetektor utsetter du ikke bare deg selv for livsfare, men også alle andre i sameiet vårt, samt brannpersonell I tilfelle brann.

Kostnad forbundet med service og reparasjon i tilfeller hvor beboer har koblet ut branndetektor vil faktureres eier av leiligheten. Fordi detektorene er seriekoblet (og drevet av strøm) er det ikke behov for å bytte batteri eller gjøre annet vedlikehold av detektor i leilighet. Detektorene må aldri røres, eller tildekkes.

Dersom sprinkleranlegget utløses ved uansvarlig bruk (ved at man plasserer noe foran eller opptil det, eller henger noe på sprinkelhode), vil styret tilkalle service og reparasjon. Regningen oversendes eier.

Hver enkelt eier(e) plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapprat i boligen rår over. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes via apex. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Av hensyn til brannsikkerhet er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill på balkongene.

8. Solskjerming og frosting balkong
Den enkelte eier(e) må selv ta initiativ til eventuell utvendig skjerming mot sol/varme.
Dette er for egen regning i henhold til styrets vedtak.
Det skal benyttes solskjerming av type Zip Screen og/eller markiser av typen tilsvarende til Norbox fra Norsol. Utførelsen; lys grå profil og duk: 320-925. En leverandør er Norsol AS.
Dette er og gjeldende føring i de øvrige sameiene i Strinda Hageby.

Det er ikke tillatt å froste glasset på balkongen, dette for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader.

Utvendig belysning på balkonger skal være hvit eller nyanser av hvit. Lyslenker skal være varmhvit for å sikre et helhetlig estetisk uttrykk av sameiets fasader. Blinkende lyslenker eller lyslenker med skiftende farge er til sjenanse for naboer og derfor ikke tillatt.

9. Renovasjon og kasting av avfall
Avfallsuganlegg skal benyttes iht. den enhver tid gjeldende merking. I søppelnedkast skal ikke kastes poser som er større enn vanlige avfalls-/handleposer, mens papp skal rives i små biter. Større poser samt løse gjenstander kan føre til propp i avfallssystemet, som setter det ut av drift. Større biter med papp samt plast, metall og glass kan kastes i søppelnedkast ved rundkjøringen. Brikken fungerer på alle innkast i området. Avfall skal ikke under noen omstendighet settes utenfor nedkastene.

Ved feil oppfordres beboere å melde direkte til Trondheim Renholdsverk.

Papp, papir og plast i stort volum, samt glass og metall, kastes i returpunkt ved vareleveranse KIWI.

Farlig avfall (f.eks. batteri, oljer, maling, rengjøringsmiddel) leveres på avfallsrom ved returpunkt. Inngangsdøren er til venstre for varemottaket til Kiwi. Koden til døren er 3177. Beboere må selv tømme rød bøtte for farlig avfall i boden dersom de har tatt i bruk denne.

10. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner, se sameiets vedtekter kapittel 7. Klager på nabo(er) for brudd på husordensreglene og/eller vedtektene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til vedkommende selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet, og problemet kan på denne måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene og/eller vedtektene skal rapporteres skriftlig til styret.

11. Boder
Det er seksjonseier som er ansvarlig for at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold i boden. I boder som har ventilasjonsaggregat skal det være mulig å relativt enkelt kunne komme til aggregatet. Av brannhensyn skal sprinkler under ingen omstendigheter dekkes til/sperres. Beboere oppfordres til å få gjenstander opp fra gulvet i tilfelle vannlekkasje.

Vedtatt på årsmøtet dato: 30.03.2022, endret 18.04.2024, sist endret 09.04.2025.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Strinda Hageby 5

Tid: Onsdag 08.04.2026 - kl.18:00
Sted: Google Meet

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret har justert godtgjørelse etter generell prisvekst. En økning på 5 % fra 2025 til 2026. Grunnbeløpet baserer seg på gjennomsnittlig beløp for andre sameier i Trondheim av tilsvarende størrelse.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fastsettes til kr. 137 248,-

5. Valg

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

5.1 Varamedlem for 1 år

På valg:
Stefan Rex

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

19.03.2026
Sameiet Strinda Hageby 5
styret

Sameiet Strinda Hageby 5 - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 719 984	1 880 808	1 720 000	1 907 200
Tillegg elektroniske fellesavtaler		489 762	439 920	460 512	460 512
Andre tillegg		140 400	140 400	140 400	140 400
Andre driftsinntekter	1	0	1 517 192	0	0
Sum driftsinntekter		**2 350 146**	**3 978 320**	**2 320 912**	**2 508 112**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-18 430	-17 553	-17 553	-18 428
Styrehonorar		-130 712	-124 488	-124 488	-130 700
Forretningsførerhonorar		-104 231	-100 901	-106 000	-108 700
Honorar administrative tjenester		-28 858	-7 153	-3 700	-18 300
Eksterne honorar	3	-15 579	-61 286	-30 000	-26 500
Kontingent/felleskostnader	4	-140 400	-140 400	-140 400	-140 400
Drifts- og serviceavtaler	5	-244 985	-327 324	-268 000	-442 400
Vaktmestertjenester		-250 651	-170 854	-80 600	-84 700
Renholdstjenester		-173 846	-173 641	-162 700	-172 500
Løpende vedlikehold	6	-223 862	-331 379	-308 000	-220 000
Periodisk vedlikehold	7	-133 000	-2 133 626	-217 800	-250 000
Elektroniske fellesavtaler		-496 548	-415 294	-460 512	-528 600
Forsikring		-249 320	-189 021	-256 608	-287 468
Kommunale tjenester og renovasjon		-20 442	-17 490	-18 000	-20 000
Energi, felles		-113 000	-165 236	-115 000	-115 000
Andre driftsutgifter	8	-12 107	-12 323	-30 000	-12 900
Sum driftskostnader		**-2 355 973**	**-4 387 968**	**-2 339 361**	**-2 576 596**
DRIFTSRESULTAT		**-5 827**	**-409 648**	**-18 449**	**-68 484**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		25 757	26 216	20 000	15 000
Netto finansposter		**25 757**	**26 216**	**20 000**	**15 000**
Resultat før skattekostnad		**19 930**	**-383 432**	**1 551**	**-53 484**
Ordinært resultat etter skatt		19 930	-383 432	1 551	-53 484
ÅRSRESULTAT	**9, 12**	**19 930**	**-383 432**	**1 551**	**-53 484**
Disponering av totalresultat:		19 930	-383 432	1 551	-53 484
Overført til annen egenkapital		19 930	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-383 432	0	0

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	9, 11	133 011	0
Sum anleggsmidler		**133 011**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	37 149	249 576
Forskutterte kostnader MBU		260 592	-49 638
Periodiserte kostnader		417 258	361 472
Mellomregning Klare Finans	10	36 091	59 389
Opptjente renter		25 746	26 216
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	789 048	592 055
Sum omløpsmidler		**1 565 884**	**1 239 070**
SUM EIENDELER		**1 698 895**	**1 239 070**

Sameiet Strinda Hageby 5 - Balanse 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	743 791	723 861
Sum egenkapital		**743 791**	**723 861**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	9	133 000	0
Sum avsetninger og forpliktelser		**133 000**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		405 897	325 008
Forskudd kunder		55 492	42 334
Forskutterte inntekter MBU		224 424	35 326
Påløpte kostnader		131 819	112 130
Annen kortsiktig gjeld		4 471	410
Sum kortsiktig gjeld		**822 104**	**515 209**
Sum gjeld		**955 104**	**515 209**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 698 895**	**1 239 070**

Sted:_____, dato:_____

Peter Uran Leder	Stian Tyskø Styremedlem	Eirik Bjørnstad Skoglund Styremedlem

Årsmelding 2025 for Sameiet Strinda Hageby 5

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Strinda Hageby 5 for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Peter Uran
Styremedlem, Stian Tyskø
Styremedlem, Eirik Bjørnstad Skoglund
Varamedlem, Stefan Rex

Styrets arbeid i siste periode

Styrets arbeid

- Fokus for året har vært å mest på drift av bygningsmassen gjennom serviceoppdrag, mindre feilrettinger og utbedringer. Det har vært et normalår uten store prosjekter.
- Det har vært en del koordinering med velforeningen rundt utbedring av utearealene og vintervedlikeholdsavtale.
- Styret har i stor grad koordinert og fattet beslutninger løpende via digital kommunikasjon.
- Eirik Bjørnstad har representert sameiet i velforeningen.
- Eirik Bjørnstad har representert sameiet i garasjestyret. Parkeringskjelleren er organisert som et eget sameie med styremedlemmer fra styret i både byggetrinn 5 og 6.

Økonomisk situasjon:

- Sameiet har ved årsskiftet 789 000 kr saldo på driftskonto. Dette regnes som tilfredsstillende av TOBB sett opp mot driftsutgiftene våre.
- Rett over årsskiftet hadde sameiet rundt 500.000 etter at forsikringen for året var betalt - noe som er en av de største enkeltutgiftene.
- Sameiet trenger likvide midler for å dekke større periodiske kostnader, samt uforutsette kostnader. F.eks. dersom det er behov for større reparasjoner på en heis.
- I tråd med vedtak fra forrige årsmøte har sameiet begynt å spare til fremtidig vedlikehold i en vedlikeholdsavsetning. Det er opprettet en egen, separat konto for dette for å skille den fra brukskontoen. Denne er nå på 133.000,- og vi har budsjettert med 250.000 i innsparinger i år. Til sammenlikning kostet forrige runde med maling 2.2 millioner, noe som forventes å måtte gjennomføres på nytt om ti år.
- Ny kvartalsvis innbetaling for forbruk av vann og fjernvarme skaper mer forutsigbar økonomi for sameiet. I tillegg treffer beløpene som seksjonseierne betaler inn bedre, da disse er basert på fjorårets forbruk.

Løpende vedlikeholdsarbeid

- Vurdert tiltak for å få ned antall heisstans og kostnadene knyttet til dette. Flere matter har blitt leid inn for å forhindre grus å falle i dørskinnen. Forsterket vedlikehold.
- Justering av størrelser på matter for å passe bedre inn i gangene og samle mer grus og skitt.
- Fornyet avtalen med Anlegg og Utemiljø på skjøtsel
- Gjennomført service på teknisk rom og varmekonvektorer i gang. Gjennomført tilsyn på samtlige radiatorer i sameiet.

- Gjennomført årskontroll brann og elektro.
- Gjennomført årskontroll på heis og kvartalsvis service.
- Årlig filterbytte for ventilasjon med service gjennomført av Økovent. Neste år vil filterbytte gjennomføres av beboerne. Sameiet kjøper inn filter og deler ut.
- Økovent gjennomførte også årlig service på ventilasjon i fellesareal og bodareal. Flere slitedeler ble byttet.
- Veiledning av seksjonseiere rundt gjentakende problemer på ventilasjonsanlegg i leilighetene.
- Bortimot alle leilighetene hadde avvik. Styret veiledet seksjonseiere til å melde inn garantisak dersom samme feil hadde blitt utbedret en gang før under nybyggarantien.
- Oppfølging av et ventilasjonsaggregat i fellesareal som var feilkonstruert. Dette var en tidligere reklamasjonssak, men Hamstad hadde glemt å utbedre et anlegg som Økovent gjorde oss oppmerksomme på.
- Vurdering med elektriker om å bytte ut meldeknapp for røykluker etter at en av disse ble utløst med et uhell. Produsent hadde ikke plastdeksel til disse og saken ble lagt til side.
- Mindre vedlikeholdsarbeid på rør i kjeller på nr. 19 etter noe drypp fra rør i tak.
- Reparasjon av dørautomatikk i kjeller nr. 19.
- Bytte av flere taklys i gangene. Dette skjer stadig hyppigere. Styret vurderer å bytte alle lysene i en blokk av gangen for å hindre stor kostnadsvekst av å gjøre dette med ett og ett lys. Hele LED-armaturen må byttes da det ikke er pære.
- Ekstra lys i trapp til kjeller i nr. 27 da det var mørkt og utrivelig.

Annet

- Innført kvartalsvis avregning for vann og fjernvarme etter å ha innhentet innspill fra seksjonseierne
- I samarbeid med velforeningen ble det satt opp kantstein nedenfor Øvre Granåslia 17. Dette da plenen hyppig blir påkjørt og i tillegg får hard med fartunder snøbrøyting. Avrenning av vann har også vært for dårlig. Knuste steinheller i vannrennen har blitt byttet ut. Senking av kummene rundt sameiet for bedre avrenning. Noen av kummene sto høyere enn bakken rundt. Dette var på velforeningens område, så velforeningen bærer kostnaden av utbedringene. Det kommer også store blomsterkasser for å forhindre påkjørsel av plen av biler nedenfor nummer 17, samt forhindre at biler kjører over plenen ved siden av porten.
- Koordinert med garasjesameiet om å etablere egne parkeringsplasser for mopeder og motorsykler, ettersom vi ikke hadde et tilbud til å dekke dette behovet og det var ønskelig å redusere antall mopeder ved inngangspariete.
- Sameiet har bedt velforeningen få inn rutine for å tømme sandfangere i kummene ute, da vannet ikke renner bort og tette rør blir kostbare. Om vinteren har det vært et tilbakevendende problem at smeltevann fryser til og islegger store områder.
- Satt frem olje for beboerne som ikke oljet balkongen i fjor. Det settes ikke frem olje i år.
- Søkte om deltakelse prøveprosjekt for digital overvåkning av varmesentralen i teknisk rom. Styret trakk sameiet fra prosessen da det viste seg å være en tvilsom innsparing når det gjaldt effektivisering av drift, i følge rørlegger og Statkraft. Sanntidsovervåkning av anlegget var ønskelig for å få mer driftsdata, men besluttet å bli lite hensiktsmessig for prisen.

Beboersaker

- Håndtering av beboerklager vedrørende hasjlukt. Problem ser ut til å være løst.
- Forvirring rundt etasjenummer. H-nummer, og prosjektnummer på leiligheter og postkasser. Både håndtverkere og beboere gjør feil. Vurderes tiltak på å rette opp etasjenummer i nr. 27 til å samsvare med H-nummer, samt fjerne prosjektnummer (I1-, I2- og J-XXX) fra postkasser og eventuelt boder. Men dette er en del merarbeid.
- Mindre beboersaker og løpende kommunikasjon.

- Styret jobber med oversikt over tjenester og ofte stilte spørsmål som skal inn på portalen.

Fremtidig arbeid

- Pågående gjennomgang av alle serviceavtaler, bredbånd og forsikring.
- Gjennomgang av langtidsplan for fremtidig vedlikehold med kostnadsestimater sammen med TOBB Plussplan.
- Fortsette samarbeidet med velforeningen om forvaltning av området som helhet og felles vedlikeholdsavtaler.

Styret i Sameiet Strinda Hageby 5

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strinda Hageby 5 onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Google Meet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Hege Åmot (TOBB)

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

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Skoglund

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 5
Antall fullmakter: 0
Totalt stemmeberettigede: 5

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen.
Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Enkel gjennomgang av resultatregnskapet.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Styret har justert godtgjørelse etter generell prisvekst. En økning på 5 % fra 2025 til 2026. Grunnbeløpet baserer seg på gjennomsnittlig beløp for andre sameier i Trondheim av tilsvarende størrelse.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden fastsettes til kr. 137 248,-.

5. Valg

5.1 Varamedlem for 1 år

På valg:
Stefan Rex

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Stefan Rex

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Strinda Hageby 5 onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Google Meet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Oliver Rokstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Oliver Rokstad

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

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Skoglund

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 4
Antall fullmakter:0
Totalt stemmeberettigede:4

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret har justert godtgjørelse etter generell prisvekst. En økning på 5 % fra 2024 til 2025. Grunnbeløpet baserer seg på gjennomsnittlig beløp for andre sameier i Trondheim av tilsvarende størrelse.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 130 712,-

5. Saker fra styret og seksjonseierne

5.1 Opprettelse av vedlikeholdsavsetning

Styret ser etter maleprosjektet i sommer et behov for å skille den dagligdagse driftskontoen og langsiktig sparing for store vedlikeholdsprosjekter. Styret ønsker at det opprettes en egen vedlikeholdsavsetning for å:

- sikre høyere rente på den langsiktige sparingen (10 års perspektiv)
- tydeligere skille midlene sameiet har tilgjengelig for daglig drift, også for fremtidige styrer
- gjøre det enklere for nåværende og fremtidige styrer å følge opp mengden innsparte midler mot vedlikeholdsplanen (plussplanen)

Styret ønsker å presisere at det i denne saken kun er snakk om en omorganisering fra én til to kontoer. Denne saken vil ikke påvirke felleskostnadene - kun hvilken konto overskuddet for periodisk vedlikehold skal settes på.

En slik avsetning kan realiseres som et fond eller en høyrentekonto, noen forretningsføreren vår vil opprette.

Vedtak:
Det opprettes et vedlikeholdsfond for sameiet. Fondet opprettes som en separat bankkonto av forretningsfører. Seksjonseierne betaler inn på fondet månedlig gjennom felleskostnader etter sameierbrøken. Styret fastsetter beløpet som skal avsettes årlig i posten "Periodisk vedlikehold". Styret gis fullmakt til å forvalte og indeksregulere vedlikeholdsavsetningen.

5.2 Standard for ryddighet og brannsikkerhet i boder

En del av bodene inneholder teknisk infrastruktur som trenger årlig service og/eller mulighet for tilsyn. Hvert år har det vært merarbeid for å gjennomføre service da det ikke var mulig å komme til i enkelte boder. Dette krever flere runder med koordinering mellom styret, seksjonseiere, beboere og teknikere, som er tidkrevende og forstyrrende for alle parter. Når ikke serviceteknikerne får gjennomført jobben sin må det settes opp en ny avtale, som påfører sameiet ekstrakostnader.

Ettersom det dreier seg om periodisk vedlikehold ønsker styret å minke merarbeideet og øke forutsagbarheten. Dette ønsker vi å gjøre ved å sikre en viss standard på ryddigheten i bodene, samt tydliggjøre at det er seksjonseier som disponerer boden som er ansvarlig for at det kan gjennomføres vedlikehold.

Styret ønsker også å tydeliggjøre at sprinkler i bodene ikke skal tildekkes eller blokkeres av brannhensyn.

Følgende bestemmelser legges i vedtekter og husordensregler:

- i boder som har ventilasjonsaggregat skal det være mulig å relativt enkelt kunne komme til aggregatet
- av brannhensyn skal sprinkler under ingen omstendigheter dekkes til / sperres
- beboere oppfordres til å få gjenstander opp fra gulvet i tilfelle vannlekkasje

Vedtak:
Årsmøtet godkjenner foreslåtte endringer i husordensregler.

5.3 Tilgang til boder for vedlikehold og tilsyn

Flere av bodene inneholder teknisk infrastruktur som trenger årlig service og/eller mulighet for tilsyn. Styret har opplevd en del merarbeid med å koordinere tilgang for seviceteknikere for både årlig vedlikehold og garantisaker. Dette tar tid fra andre oppgaver, i tillegg til å potensielt påføre sameiet ekstrakostnader når planlagt service ikke kan gjennomføres.

Styret ønsker å få til en smidigere prosess, og ønsker derfor å sikre seg retten til å enkelt kunne foreta nødvendig tilsyn og vedlikehold i bodene uten skriftlig samtykke. Eksempler inkluderer årlig service på ventilasjonsanlegg, tilsyn/kontroll av spinkleranlegg og rør, samt bytte av lyspærer. Styret skal fortsatt varsle eierne av bodene i forkant for service.

Styret ønsker også å sikre seg retten til å umiddelbart inspisere en bod ved mistanke om lekkasje.

Følgende bestemmelser legges i vedtektene:

- styret kan foreta tilsyn, samt låse inn serviceteknikere i boder med bruk av K1-nøkkel
- styret sender ut varsel til alle sameiere og leietakere i forkant for årlig service

I følge TOBB sitt advokatkontor krever denne vedtekstendringen full tilslutning fra seksjonseierne. Det vil si at dersom én seksjonseier nekter for bestemmelsen, så kan ikke vedtaket gjennomføres. Dersom vedtaket blir enstemmig vedtatt av de oppmøtte seksjonseierne på årsmøtet vil styret innhente samtykke fra seksjonseierne som ikke deltok.

Styret□ønsker å understreke at eierseksjonsloven allerede har en bestemmelse for å sikre adgang ved vedlikehold. Dette forslaget er kun ment som en presisering for å få til en smidigere prosess. Fra før sier **§ 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**:

[...] Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere

og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. [...]

Vedtak:

Samtlige som deltok på årsmøtet, stemte for forslaget. Da denne endringen krever full tilslutning, vil ikke vedtektene bli oppdatert før full tilslutning er oppnådd. Det blir styrets oppgave å innhente samtykke fra øvrige seksjonseiere. Dersom en seksjonseier sier nei til dette forslaget, er saken nedstemt.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:
Peter Uran

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Peter Uran

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg:
Stian Tyskø
Eirik Bjørnstad Skoglund

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Stian Tyskø og Eirik Bjørnstad Skoglund

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:
Begge varaene fra i fjor har flyttet. To nye varaer velges blant de fremmøtte på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Stefan Rex

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

(Org.nr. 925 972 355)

Vedtektene ble vedtatt ved konstituerende sameiermøte 06.09.19.

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Realsameiet Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 320 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Strinda Hageby 5 og Strinda Hageby 6 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel.

En personlig sameier kan være både en fysisk og en juridisk person (selskap eller annen sammenslutning). Ved etablering av sameiet er utbygger en personlig sameier i sameiet for alle usolgte parkeringsretter i Eiendommen, og vil beholde disse sameieandelene frem til samtlige andeler med tilhørende parkeringsretter er solgt.

Beboere fra Sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 146 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/146 gir rett til parkering på en plass.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 320 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

Inntil eierseksjonssameiene og realsameiene er ferdigstilt innehar utbygger Heimdal Bolig AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen jfr. §13

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

4.1
Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere er de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til

parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene og gir melding til forretningsfører ved endringer.

4.2
Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 2-1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1
Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Utbygger har rett til å eie og selge de øvrige parkeringsplassene i sameiet til seksjonseiere i Sameiene Strinda Hageby 1-6. Rettighetene til utbygger kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende sameiene Strinda Hageby 1-6, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Personlige sameiers sameieandeler er ikke knyttet til noen eiendom og personlig sameiere kan derfor fritt pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel separat, dog på de vilkår og med de begrensninger som ellers følger av disse vedtekter.

5.2
Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert eller pantsettelse eller salg av sameieandel tilhørende en personlig sameier.

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 kan kun leies ut til andre sameiere i Sameiene Strinda Hageby 1 til 6. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut og selge parkeringsplass til andre enn sameiere i Strinda Hageby 1-6 dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

6.1
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.** Sameierne som er tildelt plass nr 34, 35, 36, 37, 38, 39 og 40 har kjøpt rettighet til 2 parkeringsplasser. Disse plassene henger sammen med plass nr. 43, 44, 45, 46, 47, 48 og 49 da det her er tilrettelagt for å oppbevare tilhenger.

Sameiere med plass nr. 64 ,65, 66, 67, 68, 69 og 70 som har kjøpt rettighet til parkeringsplass med bod i bakkant, kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Eiere av plass nr. 94, 95, 98 og 99, samt eiere av plass 96, 97, 100 og 101 disponerer 4 parkeringsplasser hver. Rettigheten til disse plassene kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker

6.2
Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

Kjøper må være seksjonseier i
Sameiene Strinda Hageby 1 – 6. Styret i sameiet kan når som helst kreve p-plasser solgt dersom selger mot formodning ikke har overholdt denne bestemmelsen. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

6.3
Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i sameiene Strinda Hageby 1 – 6 har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.
Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Styret i sameiet har også ellers rett til å pålegge sameiere å bytte plasser dersom dette er nødvendig for å tilrettelegge for installasjon av ladere til el- og hybrid-biler i parkeringskjelleren eller lignende tiltak. Sameiere må i et slikt tilfelle akseptere at den nye parkeringsplassen som anvises har en mindre gunstige plassering enn den opprinnelige, uten at dette gir krav på noen form for kompensasjon.

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i Sameiet fastsetter beløpene. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene faktureres fra sameiet til sameierne. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av port.

§ 8 Ordinært sameiermøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære årsmøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Realsameiere som er beboere i Sameiene Strinda Hageby 1 til 6 skal i sameiermøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i sameiermøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere i sameiet. Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Representantene for boligsameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler sameiet eier. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4
Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5
Stemmegivning på sameiermøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.6
Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.7
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som fratar en sameier rettigheter vedkommende er gitt i henhold til disse vedtekter, eller er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av en 1 til 7 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal fortrinnsvis velges ett styremedlem fra hvert av sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som har seksjonseiere som er sameiere i sameiet. I tillegg skal eventuelle personlige sameiere i sameiet i fellesskap ha rett til å velge ett styremedlem. Eventuelle ytterligere medlemmer velges av sameiermøtet i henhold til punkt 8.5 ovenfor. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og evt. nestleder

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr §13

10.2
Dersom et styremedlem fratrer sitt verv i boligsameiet, må vedkommende også fratre sitt verv i dette sameiet. Fungerende/påtroppende styrerepresentant skal da tre inn i det ledige vervet.

10.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

10.4
Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5
Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

10.6
Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7
Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8
Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eierseksjoner i sameiene Strinda Hageby 1 til 6 som er knyttet til en sameieandel i sameiet (realsameiere) plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Dette gjelder også for eventuelle personlige sameiere.

§ 12 Oppløsning.

12.1
Sameiet kan ikke oppløses.

§ 13 Særlige bestemmelser i oppstartfasen av Sameiet

Da feltet skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser frem til de fremtidige sameierne har overtatt grunnbokshjemmel på alle sine områder.

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, representert av Heimdal Bolig AS innehar styrevervene i oppstarten av sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

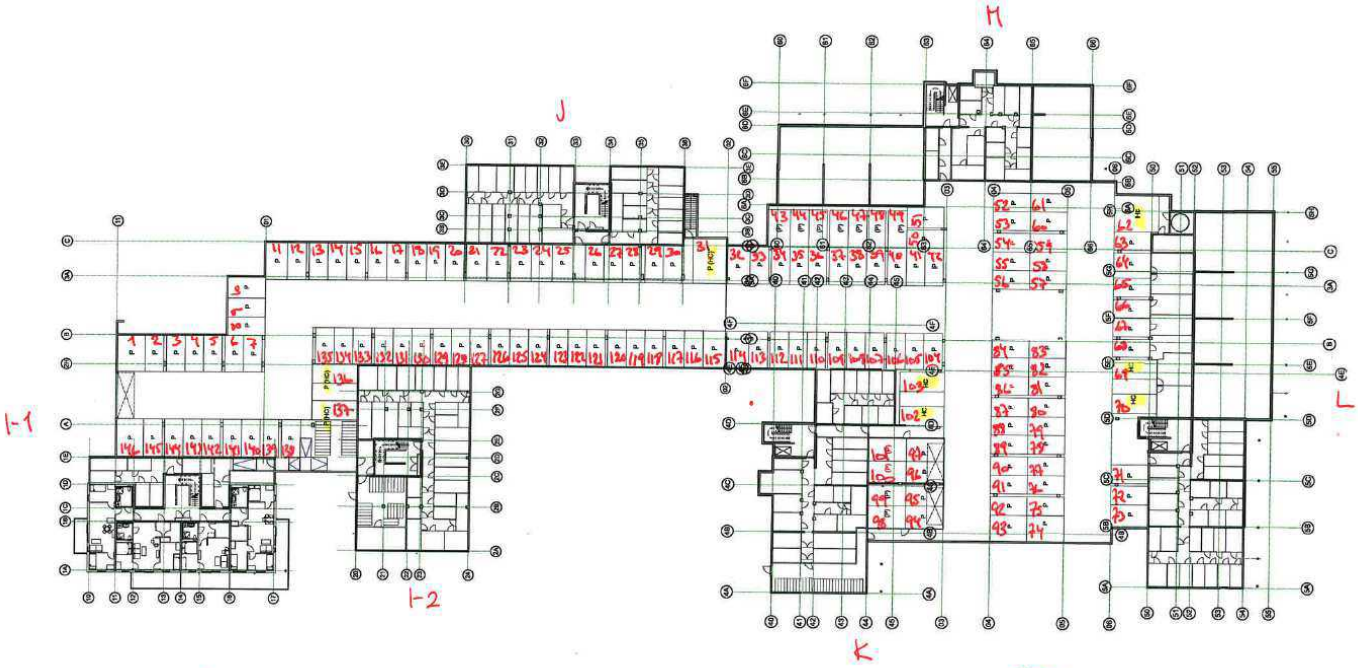
2. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til sameiet inntil hele feltet er ferdigstilt. Sameiets områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av sameiet. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befaring mellom styret i sameiet og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar sameiet over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene, og felleskostnadene fordeles på de ferdigstilte boligsameier og sameierne i disse (selv om overskjøting av eierandelene i Sameiet ikke har funnet sted).

3. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av sameiet. Inntil alle boligsameiene er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle områdene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

4. Dersom sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger. Utgifter til ferdig utbygde felt frem til Sameiet Strinda Hageby parkering 5 og 6 er stiftet betales av utbygger og viderefaktureres Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6.

BTR 5 + 6
(kladd)

Utskrift: 27/04/2020



BTR. 5

BTR. 6

Oversiktstegning			
Rev	Dato rev	Tegn	Tekst

BYGGHERRE: Strinda Hageby 4-6 AS	PROSJEKT: Strinda Hageby, BT6
ARKITEKT: pka ARKITEKTER — Per Knudsen Arkitektkontor AS, Innherred 5 - 7010 Trondheim, Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no	TEGNET: AM; KONTR.: -; DATO: 27.04.2020; PROSJEKTNR.: 13028 60; OPPDRAGSANSV.: IAL; PROSJEKTANSV.: AW; MÅL: A0 1:500
ENTREPRENØR: CONSTO	TEGNING: BT5 og BT6 - plan kjeller
FASE: Detaljprosjekt; STATUS TEGNING: Oversiktstegning	FIL: Brit Server 8062 - Drittbur Sees for ARCHICAD 21\Strinda Hageby BT5; TEGNINGSNR.: ; REVISJON

Innkalling til ordinært årsmøte/generalforsamling i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:00
Sted: Øvre Granåslia 21

Saksbehandling i følge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Styrets innstilling: Regnskapet godkjennes

2.2 Disponering av resultat

Styrets innstilling: Årsresultatet disponeres som angitt i resultatregnskapet

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styrets innstilling: Styret foreslår at godtgjørelsen øker med kr. 6 000,- til kr. 66 000,-
(styregodtgjørelsen var uendret siden vi startet, vi har her økt med kr 1 000,- mer enn i budsjettet).

5. Saker fra eierne/styret

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: May Britt Aas

Styrets innstilling: May Britt Aas

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Peter Uran

Styrets innstilling: Peter Uran

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Se selskapets vedtekter for regler på hvem som kan stille i møtet, avgi stemme, fullmakt, talerett m.v.

11.04.2025
Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6
styret

Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Inntekter garasjer		350 400	350 400	350 400	350 400
Sum driftsinntekter		**350 400**	**350 400**	**350 400**	**350 400**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-8 460	-8 460	-8 460	-9 018
Styrehonorar		-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Forretningsførerhonorar		-28 454	-27 256	-25 000	-29 000
Drifts- og serviceavtaler		-17 435	0	0	0
Vaktmestertjenester		-62 020	-14 327	-15 000	-30 000
Renholdstjenester		-33 980	0	-30 000	-45 000
Løpende vedlikehold	2	-57 415	-80 071	-125 000	-80 000
Periodisk vedlikehold	3	0	-67 379	0	0
Forsikring		-35 896	-33 866	-35 000	-41 000
Eiendomsavgifter		0	0	-7 000	0
Andre driftsutgifter	4	-7 679	-5 573	-6 000	-6 000
Sum driftskostnader		**-311 339**	**-296 932**	**-311 460**	**-305 018**
DRIFTSRESULTAT		**39 061**	**53 469**	**38 940**	**45 382**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		12 033	10 545	0	11 000
Finanskostnader		0	0	-2 000	0
Netto finansposter		**12 033**	**10 545**	**-2 000**	**11 000**
Resultat før skattekostnad		**51 094**	**64 013**	**36 940**	**56 382**
Ordinært resultat etter skatt		51 094	64 013	36 940	56 382
ÅRSRESULTAT	**5, 8**	**51 094**	**64 013**	**36 940**	**56 382**
Disponering av totalresultat:		51 094	64 013	36 940	56 382
Overført til annen egenkapital		51 094	64 013	0	0

Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	6	40 129	35 896
Mellomregning Klare Finans	6	6 000	9 000
Opptjente renter	6	12 017	10 511
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	7	338 604	284 037
Sum omløpsmidler		**396 750**	**339 444**
SUM EIENDELER		**396 750**	**339 444**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	339 027	287 933
Sum egenkapital		**339 027**	**287 933**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 323	37 110
Forskudd kunder		14 400	14 400
Sum kortsiktig gjeld		**57 723**	**51 510**
Sum gjeld		**57 723**	**51 510**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**396 750**	**339 444**

Sted:_____, dato:_____

May Britt Aas
Leder

Peter Uran
Styremedlem

Inge Staven
Styremedlem

Eirik Bjørnstad Skoglund
Styremedlem

Årsmelding 2024 for Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, May Britt Aas
Styremedlem, Eirik Bjørnstad Skoglund
Styremedlem, Inge Staven
Styremedlem, Peter Uran

Styrets arbeid i siste periode

I 2024/25 har vi hatt 6 styremøter og behandlet 42 saker (dette er ikke like saker, noen saker behandles på flere møter)

Noen saker har blitt behandlet på felles chat underveis

Oppgaver vi har jobbet med dette året:

- HMS
  - Anskaffet og tatt i bruk BevarHMS
  - Branninstruks (er hengt opp)
  - egenkontroll av bygning - gjennomført
- Oppfølging av garantisaker i Apex
  - Innsig av vann (pågår fortsatt)
  - Oppsprukket avretting av garasjegulvet (Consto tar ansvaret, "skal utføres til våren")
  - Svertesopp. Det eneste Hamstad har gjort er å justere opp hastigheten på de to innerste viftene til ca. 85% av max (ble satt ned til ca. 50% sommeren 2023)
- En runde med vaktmester ang avtale
  - ingen ny avtale, men de sender rapport
  - Endelig plassering av fartsgrenseskilt
  - To runder med feiing via vaktmester
- Vifter. Økovent foreslår at impulsviftene som står i den ytterste delen av parkeringskjelleren settes i gang med grunnventilasjon (lav hastighet). Vi har bestilt Økovent for å utføre dette.
- Svertesopp. Vaktmesteren har to ganger vasket vekk svertesoppen. Det ser ut som at problemet kan være størst om sommeren. Vi håper at tiltaket med å øke hastigheten på de store viftene innerst i garasjen og grunnventilasjon på impulsviftene kan minimere problemet.
- Oppmåling av mopedplasser/motorsykkel og elektrisk rullestol
- Dialog med Aneo ang avtale for el-bil lading. Målet er å få til en avtale mellom de to selskapene
- Tildelt to HC-plasser
- Fått hengt opp noen koster og spader
- Oppfølging av serviceavtaler
  - Garasjeport ved Windsor
  - Ventilasjon ved Økovent
  - Årskontroll brann og elektro ved OneCo

Vi har god kontroll på økonomien. Vi har et lite overskudd som omtrent tilsvarer forsinket faktura fra Anlegg og Utemiljø (som belastes 2025-regnskapet).

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært sameiermøte i Sameiet Strinda Hageby Parkering 5 og 6 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00 - Øvre Granåslia 21.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: May Britt Aas

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Bjørnstad Skoglund

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Inge Stavem

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:
Antall oppmøtte med stemmerett: 146 (styrene stemmeberiget for alle plassene

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 146

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen bemerkninger

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 66 000,-

5. Saker fra eierne/styret

Vedtak: ingen innmeldte saker

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg
På valg: May Britt Aas

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: May Britt Aas

6.2 Styremedlem for 2 år
På valg: Peter Uran

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: tok ikke gjennvalg
Vi bestemte at det er nok med 3 stk i styret.

6.3 Varamedlem for 1 år
På valg:

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble:

6.4 Valgkomite for 1 år
På valg:

Vedtak:
Valgt som valgkomite for 1 år ble:

May Butt Aas
Møteleder

Protokollvitne

VEDTEKTER

STRINDA HAGEBY VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.06.2018. Endret 02.09.2021. Endret 06.06.2023. Endret 10.06.2024.
Org.nr. 921 082 746.

§ 1 NAVN

1.1 Foreningens navn er Strinda Hageby Velforening.

§ 2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, å drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø. Velforeningen er ansvarlig for drift og vedlikehold av velforeningens fellesområder.

2.2 Velforeningens styre skal samarbeide med boligsameiene og kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 GEOGRAFISK OMRÅDE

3.1 Velforeningens område er definert jf. vedlagte kart – kartet følger som vedlegg 1 tilvedtektene.

§ 4 JURIDISK PERSON

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig ogbegrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 PLIKTIG MEDLEMSKAP

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av boligseksjoner i boligsameiene, jf. vedlegg 1, ermedlemmer.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhvertid fastsatte medlemskontingent.

5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring ompliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 BETALING AV MEDLEMSKONTINGENT

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jf. § 5.1. Innkreving av kontingenten skjer via boligsameiene, jf. pkt 2.2.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av lekeplasser
- Eiendomsskatt
- Brøyting, strøing og gressklipping
- Heis og trapperom (mellom Øvre Granåslia 3 og 5)
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§ 7 MEDLEMMENES BRUK AV EIENDOMMEN

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtligemedlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 8 ÅRSMØTE

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned. E-post sidestilles med skriftlig.

Saker som skal behandles i Velforeningenes årsmøte må være kjent senest innen utgangen av februar hvert år, slik at sameiene får anledning til å behandle sakene i sine ordinære årsmøter.Velforeningens styre formidler agenda til sameienes styrer.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Velforeningens årsmøte arrangeres etter at alle boligsameiene har avholdt sine årsmøter.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i boligsameiene på området (jf. vedlegg 1). Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste boligseksjoner.

8.3 De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

8.4 Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående år
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke væremedlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis ogen kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst totredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretningerog friarealer på velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekkekostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

8.10 Årsmøtet kan arrangeres digitalt. Fysisk møte kan kreves dersom minst 2 styremedlemmersom til sammen representerer minimum 50% av eierne, krever det.

§ 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller en eventuelt valgt revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følgersamme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 VELFORENINGENS STYRE

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 6 medlemmer. Det skal være ett styremedlem og ett varamedlem fra hvert av de 6 boligsameiestyrene. Leder i et boligsameiestyre bør unngå å velges som styreleder i velforeningens styre. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

10.2 Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi demavskjed.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 Alle saker og all korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmer.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

10.9 Digital signering sidestilles med underskrift.

10.10 Beslutningssaker til Velforeningens styre, skal sendes sameiestyrene senest 7 dager før møtet.

10.11 All saksrelatert kommunikasjon mellom styrer og Velforeningen og medlemmer skjer via registrerte e-post-adresser.

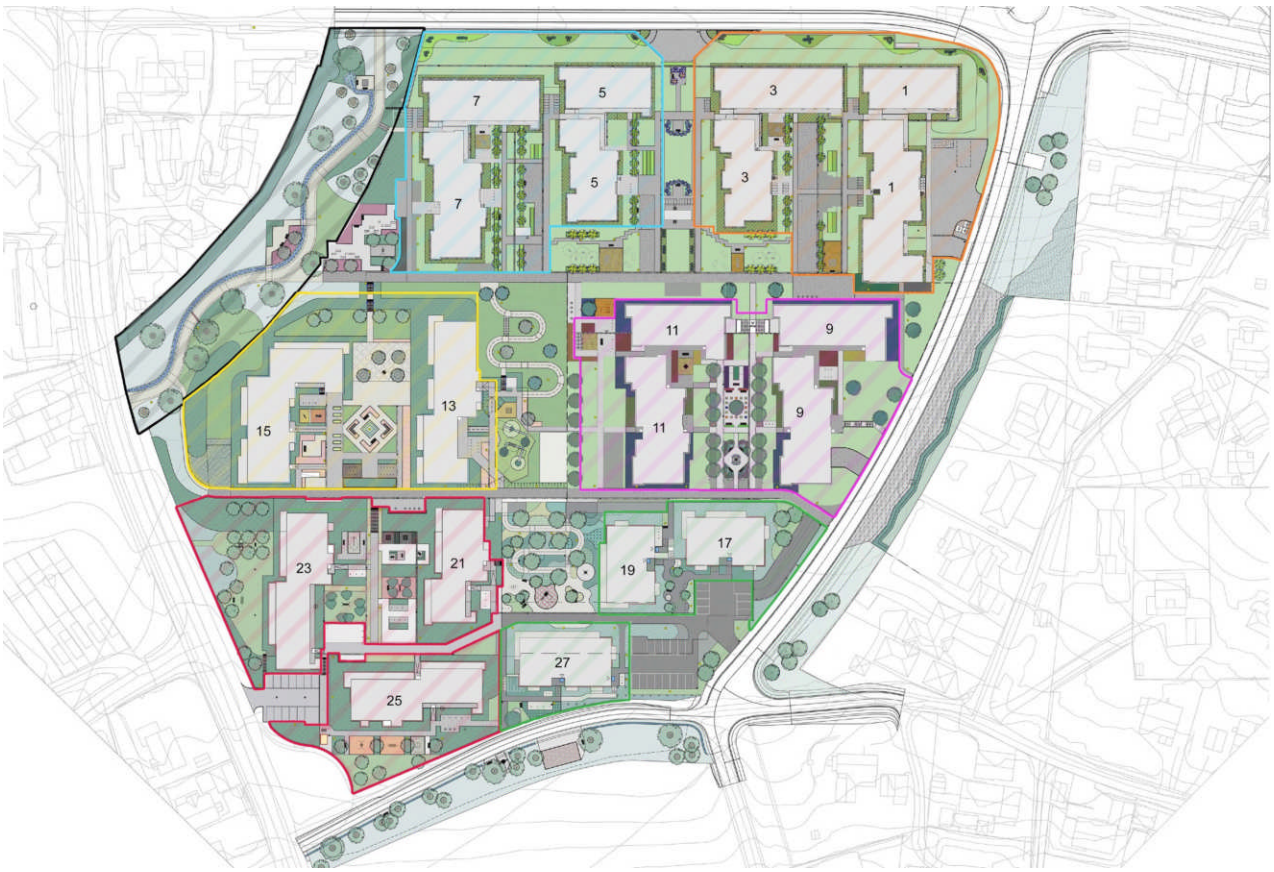
§ 11 DIVERSE BESTEMMELSER

11.1 Ved salg av eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt gi beskjed til forretningsfører om eierskifte.

§ 12 OPPLØSNING

12.1 Strinda Hageby Velforening kan ikke oppløses.

Vedlegg 1.



STRINDA
HAGEBY

- Trondheim Kommune
- Strinda Hageby 1
- Strinda Hageby 2
- Fru Cathrines Hage
- Strinda Hageby 4
- Strinda Hageby 5
- Strinda Hageby 6

Referat ordinært årsmøte 2025 for Strinda Hageby Velforening

Dato: 27.05.2025 kl 18.00
Sted: hos Bonitas Eiendomsforvaltnig AS, Kjøpmannsgata 52, 7010 Trondheim

Inviterte: Medlemmene, dvs seksjonseiere på Strinda Hageby i hht vedtektenes § 5.1, representeres med boligstyrene i de seks boligsameiene på området i hht vedtektenes § 8.2. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste boligseksjoner.

Boligselskap	Tinglyste seksjoner	Boligstyrenes epost-adresser	Til stede
Sameiet Strinda Hageby 1	113	strindahageby1@gmail.com	Nei
Sameiet Strinda Hageby 2	99	strindahageby2@gmail.com	Ja
Sameiet Fru Cathrines Hage	101	samfrucath@gmail.com	Ja
Sameiet Strinda Hageby 4	71	strindahageby4@styrepost.no	Ja
Sameiet Strinda Hageby 5	78	strindahageby5@gmail.com	Ja
Sameiet Strinda Hageby 6	88	strindahageby6@styrepost.no	Ja
SUM	550		437

I tillegg møtte May-Britt Måsøval Knutsen som representant for forretningsfører. Styreleder hadde meldt gyldig forfall.

SAKER:

1. KONSTITUERING
   a) Valg av møteleder: May-Britt Måsøval Knutsen
   b) Valg av sekretær: som over
   c) Valg av seksjonseier til signering av referat: Finn R Müller
   d) Registrering av oppmøtte: 437 av 550 i hht tabell. Se Til stede.
   e) Det var ingen innvendinger til saksliste eller innkalling og møtet ble lovlig satt.

2. ÅRSOPPGJØR FOR 2024 HERUNDER
   a) Godkjennelse av årsregnskapet

      Forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes.

      Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Spørsmål ble besvart av både møteleder og styremedlemmer. Avvik mot budsjett skyldes i hovedsak: uforutsette

kostnader til opparbeiding av nye gangveier, enighet fra sist årsmøte om at lekeplassutstyr skulle oppgraderes med oppsparte midler.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsmelding på side 4 og 5 i innkallingen ble gjennomgått punktvis.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

Det ble kommentert at kommunikasjonen i velforeningen er bedre nå og at det sees at det jobbes godt i styret.

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

4. PLANER FOR KOMMENDE ÅR OG INFORMASJON OM BUDSJETT

Styret planlegger:

- Følge opp reklamasjoner SHVs eiendom (to åpne saker)
- Få på plass ny felles vintervedlikeholdsavtale
- Ferdigstille karttavler for områder
- Arrangere felles sosialt tiltak (grilling)
- Ta initiativ til å gjenoppta styrelderforum
- Tiltak i hht budsjett som var siste kolonne i resultatregnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Serviceavtaler ble debattert. Ang vinter så vil økning i pris ta høyde for nye gangveier selv om vinteravtale ikke er inngått pr i dag.

Avskrivinger for anleggsmidler innkjøpt i 2023 samt renteinntekter bes tatt inn i budsjett fra 2026.

Det ble kommentert at budsjettets inntekter og utgifter for framtiden bedre bør reflektere velforeningens tenkte aktiviteter og at det er ønskelig at det knyttes noen kommentarer til planene eller forutsetningene som ligger i budsjettet. Eksempelvis endring i omfang (gangveier).

Vedtak: Styret planer for kommende år tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE FOR STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fastsettes til kr 130.000 + aga.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. VALG

Boligstyrene skal utnevne ett styremedlem og ett varamedlem blant sitt styre. Jfr Velforeningens § 8.2 (medlemmene representeres ved styrene i boligsameiene på området som utnevner 1 representenatn og 1 vara fra sitt styre.)

I perioden 10.06.2024 til 27.05.2027 har disse utgjort styret i Velforeningen:

Sameie	**Navn**	**Funksjon**	**Periode**	**Varamedl. 1 år**
Strinda Hageby 1	Andreas Steiro	St. medl.	2024-2026	Kristin Pettersen
Strinda Hageby 2	Erik Kirksæther	St. medl	2024-2026	Tove Skjærvik
Fru Cathrines Hage	Gro Røneid	St.medl	2024-2026	Ole Martin Lundberg
Strinda Hageby 4	Gry Anita Odden	St.medl	2023-2025	Andre Ivabakken Bjørsnøs
Strinda Hageby 5	Eirik Bjørnstad Skoglund	St.medl	2023-2025	Peter Uran
Strinda Hageby 6	Thomas Bjørnsen	Styreleder	2024-2026	Wilhelm Sæther

Gry Anita Odden (SH4) stiler ikke til gjenvalg. Andreas Steiro (SH1) har valgt å gå av.

Etter valget består styret i Velforeningen av disse representantene:

Sameie	**Navn**	**Funksjon**	**Periode**	**Varamedl. 1 år**
Strinda Hageby 1	Torill Skaftnesmo	St. medl.	2025-2027	Stein Falk-Larsen
Strinda Hageby 2	Erik Kirksæther	St. medl	2024-2026	Tove Skjærvik
Fru Cathrines Hage	Gro Røneid	St.medl	2024-2026	Ole Martin Lundberg
Strinda Hageby 4	Finn Robert Müller	St.medl	2025-2027	Andre Ivabakken Bjørsnøs
Strinda Hageby 5	Eirik Bjørnstad Skoglund	St.medl	2025-2027	Peter Uran
Strinda Hageby 6	Thomas Bjørnsen	Styreleder	2024-2026	Wilhelm Sæther

Møtet hevet kl 19.20

May-Britt Måsøval Knutsen Finn Robert Müller

Protokollen signeres digitalt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547964755

Dokument

Referat ordinært årsmøte 2025 - 27.mai
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2025-05-27 22:57:14 CEST (+0200) av May-Britt Knutsen (MK)
Ferdigstilt 2025-05-28 10:56:08 CEST (+0200)

Underskriverne

May-Britt Knutsen (MK)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
may-britt@bonitas.no
+4741235487
Signert 2025-05-27 22:59:58 CEST (+0200)

Finn Robert Müller (FRM)
protokollvitne
finn.r.muller@outlook.com
+4748136880
Signert 2025-05-28 10:56:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Strinda Hageby Velforening

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Strinda Hageby Velforening Org.nr. 921082746

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Strinda Hageby Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Velforeningskontingent		991 800	991 800	991 800	991 800
Parkering/Garasje		7 200	13 500	97 500	7 200
Andre inntekter	1	262 790	251 500	0	200 000
Sum inntekter		**1 261 790**	**1 256 800**	**1 089 300**	**1 199 000**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	136 920	171 150	136 920	148 330
Drifts- og serviceavtaler	3	771 888	751 314	780 200	930 100
Felleskostnader til parkeringskjeller		2 400	2 400	2 400	2 400
Forretningsførsel	4	17 125	13 594	20 000	13 800
Revisjon		0	0	1 000	1 000
Andre konsulenttjenester		0	21 250	0	0
Forsikring		6 245	5 746	10 000	15 000
Strøm		0	0	5 000	15 000
Renhold		50 205	74 753	40 000	55 000
Vedlikehold	5	962 907	35 946	277 500	462 000
Kontorkostnader		16 808	7 218	4 500	10 500
Andre kostnader	6	18 469	7 470	38 500	29 000
Avskrivinger		39 935	14 889	0	0
Sum kostnader		**2 022 902**	**1 105 730**	**1 316 020**	**1 682 130**
Driftsresultat		**-761 112**	**151 070**	**-226 720**	**-483 130**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		92 639	57 378	0	0
Rentekostnader		0	4 101	0	0
Sum finans	**7**	**92 639**	**53 277**	**0**	**0**
Resultat	**11**	**-668 472**	**204 347**	**-226 720**	**-483 130**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-668 472	204 347	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Maskiner og utstyr		20 220	34 165
Andre anleggsmidler		96 741	122 731
Sum anleggsmidler	**8**	**116 961**	**156 895**
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		6 890	6 245
Sum fordringer	**9**	**6 890**	**6 245**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 364 751**	**1 902 848**
Sum omløpsmidler		**1 371 641**	**1 909 093**
Sum eiendeler		**1 488 601**	**2 065 988**

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Strinda Hageby Velforening

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 976 836	1 772 489
Årets resultat		-668 472	204 347
Sum opptjent egenkapital		**1 308 363**	**1 976 836**
Sum egenkapital		**1 308 363**	**1 976 836**
Gjeld			
Leverandørgjeld		180 238	88 954
Forskudd fra kunder		0	199
Sum kortsiktig gjeld		**180 238**	**89 153**
Sum egenkapital og gjeld		**1 488 601**	**2 065 988**

Trondheim __/__ 2025,
Strinda Hageby Velforening

Thomas Bjørnsen Styrets leder	Gry Anita Holsing Odden Styremedlem	Erik Kirksæther Styremedlem
Eirik Bjørnstad Skoglund Styremedlem	Gro Røneid Styremedlem	Andreas Steiro Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Dokumentet er elektronisk signert

Budsjett 2025
Strinda Hageby Velforening

Alle beløp i NOK

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring
INNTEKTER					
3760 Velforening/realsameie kont1	991 800	495 900	991 800	991 800	0
Velforeningskontingent	**991 800**	**495 900**	**991 800**	**991 800**	**0**
3771 Leie p-plass 1	13 500	3 600	97 500	7 200	-90 300
Parkering/Garasje	**13 500**	**3 600**	**97 500**	**7 200**	**-90 300**
3799 Annen inntekt	251 500	125 842	0	200 000	200 000
Andre inntekter	**251 500**	**125 842**	**0**	**200 000**	**200 000**
SUM INNTEKTER	**1 256 800**	**625 342**	**1 089 300**	**1 199 000**	**109 700**
KOSTNADER					
5330 Godtgjørelse til styre	150 000	0	120 000	130 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0	16 920	18 330	1 410
Lønnskostnader	**171 150**	**0**	**136 920**	**148 330**	**11 410**
6360 Renhold	74 753	25 103	0	55 000	55 000
6772 Vintervedlikehold	238 102	128 534	254 200	350 000	95 800
6773 Sommervedlikehold	480 560	157 469	490 000	530 000	40 000
6777 Serviceavtale Heis	21 971	15 492	25 000	35 100	10 100
6789 Serviceavtale lekeplass	10 681	10 694	11 000	15 000	4 000
Drifts- og serviceavtaler	**826 067**	**337 291**	**780 200**	**985 100**	**204 900**
6305 Leie parkering	2 400	1 200	2 400	2 400	0
Felleskostnader til parkeringskjell	**2 400**	**1 200**	**2 400**	**2 400**	**0**
6705 Regnskapshonorar	12 500	6 550	10 000	13 800	3 800
6720 Forvaltning utover avtale	1 094	0	10 000	0	-10 000
Forvaltningskostnader	**13 594**	**6 550**	**20 000**	**13 800**	**-6 200**
6700 Revisjonshonorar	0	0	1 000	1 000	0
Revisjon	**0**	**0**	**1 000**	**1 000**	**0**
6725 Honorar for juridisk bistand, fra	21 250	0	0	0	0
Andre konsulenttjenester	**21 250**	**0**	**0**	**0**	**0**
7500 Forsikringspremie	5 746	3 123	10 000	15 000	5 000
Forsikring	**5 746**	**3 123**	**10 000**	**15 000**	**5 000**
6340 Lys, varme	0	0	5 000	15 000	10 000
Strøm	**0**	**0**	**5 000**	**15 000**	**10 000**
6362 Grafittifjerning	0	0	40 000	0	-40 000
Renhold	**0**	**0**	**40 000**	**0**	**-40 000**
6550 Driftsmateriale	199	0	0	0	0
6600 Vedlikehold bygning	11 412	18 612	60 000	60 000	0
6601 Rep/vedl. heis	2 309	5 382	2 500	22 000	19 500
6602 Infrastruktur	4 600	39 768	100 000	190 000	90 000
6603 Beplantning/gartner	2 115	37 600	35 000	40 000	5 000
6604 Bortkjøring søppel	462	0	0	0	0
6606 Vedlikehold av lekeapparater	0	18 741	50 000	50 000	0
6607 Skilting	0	0	30 000	100 000	70 000
6613 Vedlikehold lekeplasser	14 849	0	0	0	0
Vedlikehold	**35 946**	**120 103**	**277 500**	**462 000**	**184 500**
6702 Portal	2 565	2 400	1 000	6 000	5 000
6800 Kontorrekvisita	2 180	9 862	2 000	3 000	1 000
6940 Porto/fakturaflyt/sms/gebyrer	2 473	0	1 500	1 500	0
Kontorkostnader	**7 218**	**12 262**	**4 500**	**10 500**	**6 000**
7710 Styre	0	163	0	5 000	5 000
7715 Bomiljø	2 153	3 992	8 000	10 000	2 000
7720 Årsmøte	3 162	0	3 500	5 000	1 500
7770 Bankgebyrer	2 155	1 006	2 000	2 000	0
7790 Annen kostnad	0	0	25 000	7 000	-18 000
Andre kostnader	**7 470**	**5 161**	**38 500**	**29 000**	**-9 500**
6012 Avskr. velkomstskilt m. ledbely	7 219	0	0	0	0
6020 Avskrivning dørautomatikk	7 670	0	0	0	0
Avskrivinger	**14 889**	**0**	**0**	**0**	**0**
SUM KOSTNADER	**1 105 730**	**485 690**	**1 316 020**	**1 682 130**	**366 110**
DRIFTSRESULTAT	**151 070**	**139 652**	**-226 720**	**-483 130**	**-256 410**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
8050 Annen renteinntekt	50 329	0	0	0	0
8051 Renteinntekt bankinnskudd	7 049	0	0	0	0
Renteinntekter	**57 378**	**0**	**0**	**0**	**0**
8155 Rentekostnader leverandørgjel	4 101	0	0	0	0
Rentekostnader lån 1	**4 101**	**0**	**0**	**0**	**0**
SUM FINANS	**53 277**	**0**	**0**	**0**	**0**
RESULTAT	**204 347**	**139 652**	**-226 720**	**-483 130**	**-256 410**

Kr 1800 per enhet/årlig	Antall enh.		Årlig:
Objekt 1 - Sameiet Strinda hageby 1	113	kr	203 400
Objekt 2 - Sameiet Strinda Hageby 2	100	kr	180 000
Objekt 3 - Sameiet Fru Cathrines Hag	101	kr	181 800
Objekt 4 - Sameiet Strinda Hageby 4	71	kr	127 800
Objekt 5 - Sameiet Strinda Hageby 5	78	kr	140 400
Objekt 6 - Sameiet Strinda Hageby 6	88	kr	158 400
	551	kr	991 800

Kontingent pr år:	**kr**	**1 800**

Antall seksjoner totalt		G/B
115	2 næring ikke med i Vel	49/306
100	1 næring er med	49/307
101		49/308
71		49/310
78		49/311
88		49/312

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-20/82879 oppgis ved alle henvendelser	TKW	16.03.2022

Øvre Granåslia 17 m.fl., ferdigattest for Granåsen gård, 3 nybygg med 78 leiligheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/311
Bygningsnummer:	300686517, 300686522, 300686523, 300686525
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	STRINDA HAGEBY 4-6 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

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 4-6 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 16.12.2021. Ved en inkurie knyttet til sykefravær og redusert kapasitet under covid har saken dessverre blitt liggende lenge ubehandlet. Vi beklager dette.

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 for Øvre Granåslia 17, 19 og 27 med tilhørende anlegg er utført i samsvar med gitte tillatelser.

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i delegasjonsvedtak:

Igangsettingstillatelse #3:	BYGG-18/81339-23	datert: 07.02.2019
Igangsettingstillatelse #2:	BYGG-18/81339-16	datert: 21.09.2018
Igangsettingstillatelse #1:	BYGG-18/81339-13	datert: 03.08.2018
Rammetillatelse:	BYGG-18/81339-7	datert: 06.06.2018

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
Klagen må undertegnes. Dere må videre 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.

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

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

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

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

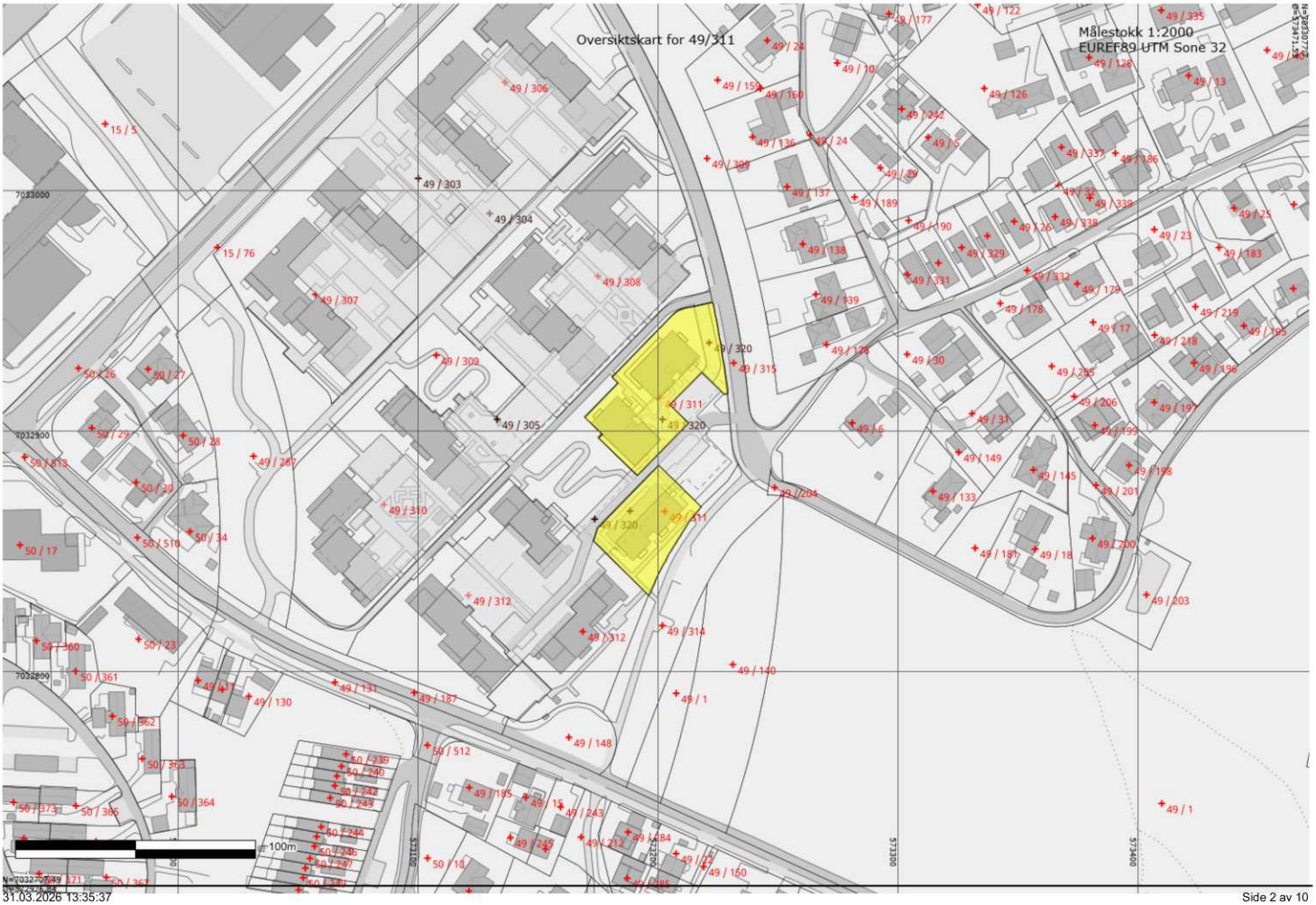
Trondheim

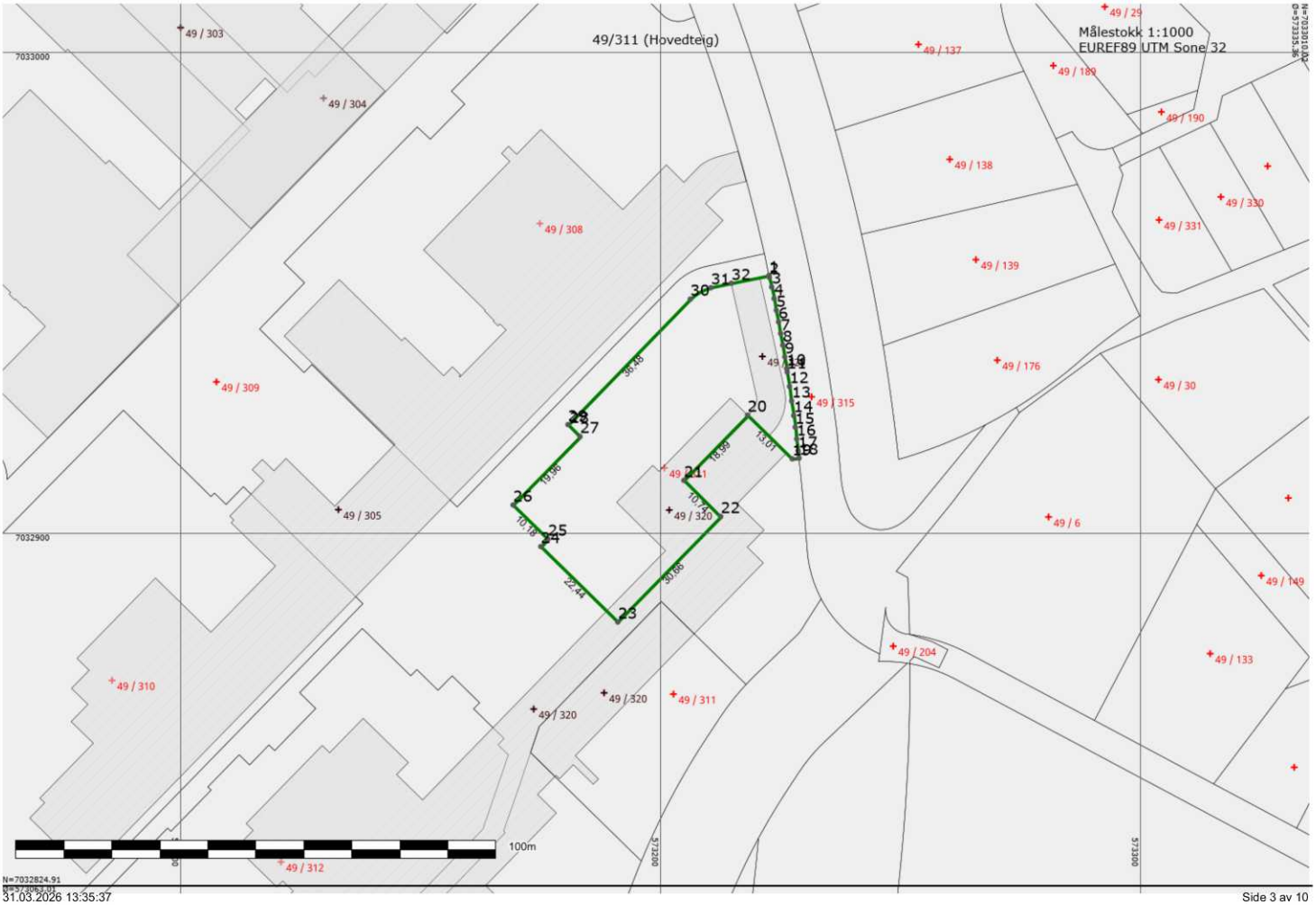
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**311**	**0**	**67**

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 49/311
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 311
49 / 320
49 / 320
49 / 315
49 / 306
49 / 303
49 / 304
49 / 308
49 / 307
49 / 309
49 / 305
49 / 310
49 / 312
49 / 312
49 / 314
49 / 140
49 / 1
49 / 148
49 / 512
49 / 1
49 / 1
49 / 160
49 / 204
49 / 203
49 / 200
49 / 18
49 / 187
49 / 133
49 / 145
49 / 149
49 / 31
49 / 6
49 / 206
49 / 295
49 / 30
49 / 178
49 / 139
49 / 138
49 / 331
49 / 332
49 / 329
49 / 190
49 / 189
49 / 137
49 / 339
49 / 338
49 / 336
49 / 332
49 / 186
49 / 331
49 / 5
49 / 242
49 / 10
49 / 177
49 / 122
49 / 335
49 / 126
49 / 13
49 / 126
49 / 160
49 / 152
49 / 24
49 / 24
49 / 136
49 / 309
49 / 29
49 / 25
49 / 23
49 / 183
49 / 219
49 / 195
49 / 218
49 / 17
49 / 196
49 / 197
49 / 198
49 / 201
49 / 130
49 / 131
49 / 187
49 / 195
49 / 243
49 / 245
49 / 212
49 / 284
50 / 512
50 / 16
50 / 238
50 / 240
50 / 242
50 / 243
50 / 244
50 / 246
50 / 247
50 / 242
50 / 17
50 / 34
50 / 510
50 / 20
50 / 28
50 / 29
50 / 26
50 / 27
50 / 23
50 / 360
50 / 361
50 / 362
50 / 363
50 / 364
50 / 373
50 / 365
50 / 371
50 / 367
15 / 5
15 / 76
49 / 280
49 / 281
49 / 282
49 / 283
49 / 284
49 / 285
49 / 286
49 / 287
49 / 288
49 / 289
49 / 290
49 / 291
49 / 292
49 / 293
49 / 294
49 / 295
49 / 296
49 / 297
49 / 298
49 / 299
49 / 300
49 / 301
49 / 302
49 / 303
49 / 304
49 / 305
49 / 306
49 / 307
49 / 308
49 / 309
49 / 310
49 / 311
49 / 312
49 / 313
49 / 314
49 / 315
49 / 316
49 / 317
49 / 318
49 / 319
49 / 320
49 / 321
49 / 322
49 / 323
49 / 324
49 / 325
49 / 326
49 / 327
49 / 328
49 / 329
49 / 330
49 / 331
49 / 332
49 / 333
49 / 334
49 / 335
49 / 336
49 / 337
49 / 338
49 / 339
49 / 340
49 / 341
49 / 342
49 / 343
49 / 344
49 / 345
49 / 346
49 / 347
49 / 348
49 / 349
49 / 350
49 / 351
49 / 352
49 / 353
49 / 354
49 / 355
49 / 356
49 / 357
49 / 358
49 / 359
49 / 360
49 / 361
49 / 362
49 / 363
49 / 364
49 / 365
49 / 366
49 / 367
49 / 368
49 / 369
49 / 370
49 / 371
49 / 372
49 / 373
49 / 374
49 / 375
49 / 376
49 / 377
49 / 378
49 / 379
49 / 380
49 / 381
49 / 382
49 / 383
49 / 384
49 / 385
49 / 386
49 / 387
49 / 388
49 / 389
49 / 390
49 / 391
49 / 392
49 / 393
49 / 394
49 / 395
49 / 396
49 / 397
49 / 398
49 / 399
49 / 400
49 / 401
49 / 402
49 / 403
49 / 404
49 / 405
49 / 406
49 / 407
49 / 408
49 / 409
49 / 410
49 / 411
49 / 412
49 / 413
49 / 414
49 / 415
49 / 416
49 / 417
49 / 418
49 / 419
49 / 420
49 / 421
49 / 422
49 / 423
49 / 424
49 / 425
49 / 426
49 / 427
49 / 428
49 / 429
49 / 430
49 / 431
49 / 432
49 / 433
49 / 434
49 / 435
49 / 436
49 / 437
49 / 438
49 / 439
49 / 440
49 / 441
49 / 442
49 / 443
49 / 444
49 / 445
49 / 446
49 / 447
49 / 448
49 / 449
49 / 450
49 / 451
49 / 452
49 / 453
49 / 454
49 / 455
49 / 456
49 / 457
49 / 458
49 / 459
49 / 460
49 / 461
49 / 462
49 / 463
49 / 464
49 / 465
49 / 466
49 / 467
49 / 468
49 / 469
49 / 470
49 / 471
49 / 472
49 / 473
49 / 474
49 / 475
49 / 476
49 / 477
49 / 478
49 / 479
49 / 480
49 / 481
49 / 482
49 / 483
49 / 484
49 / 485
49 / 486
49 / 487
49 / 488
49 / 489
49 / 490
49 / 491
49 / 492
49 / 493
49 / 494
49 / 495
49 / 496
49 / 497
49 / 498
49 / 499
49 / 500
49 / 501
49 / 502
49 / 503
49 / 504
49 / 505
49 / 506
49 / 507
49 / 508
49 / 509
49 / 510
49 / 511
49 / 512
49 / 513
49 / 514
49 / 515
49 / 516
49 / 517
49 / 518
49 / 519
49 / 520
49 / 521
49 / 522
49 / 523
49 / 524
49 / 525
49 / 526
49 / 527
49 / 528
49 / 529
49 / 530
49 / 531
49 / 532
49 / 533
49 / 534
49 / 535
49 / 536
49 / 537
49 / 538
49 / 539
49 / 540
49 / 541
49 / 542
49 / 543
49 / 544
49 / 545
49 / 546
49 / 547
49 / 548
49 / 549
49 / 550
49 / 551
49 / 552
49 / 553
49 / 554
49 / 555
49 / 556
49 / 557
49 / 558
49 / 559
49 / 560
49 / 561
49 / 562
49 / 563
49 / 564
49 / 565
49 / 566
49 / 567
49 / 568
49 / 569
49 / 570
49 / 571
49 / 572
49 / 573
49 / 574
49 / 575
49 / 576
49 / 577
49 / 578
49 / 579
49 / 580
49 / 581
49 / 582
49 / 583
49 / 584
49 / 585
49 / 586
49 / 587
49 / 588
49 / 589
49 / 590
49 / 591
49 / 592
49 / 593
49 / 594
49 / 595
49 / 596
49 / 597
49 / 598
49 / 599
49 / 600
49 / 601
49 / 602
49 / 603
49 / 604
49 / 605
49 / 606
49 / 607
49 / 608
49 / 609
49 / 610
49 / 611
49 / 612
49 / 613
49 / 614
49 / 615
49 / 616
49 / 617
49 / 618
49 / 619
49 / 620
49 / 621
49 / 622
49 / 623
49 / 624
49 / 625
49 / 626
49 / 627
49 / 628
49 / 629
49 / 630
49 / 631
49 / 632
49 / 633
49 / 634
49 / 635
49 / 636
49 / 637
49 / 638
49 / 639
49 / 640
49 / 641
49 / 642
49 / 643
49 / 644
49 / 645
49 / 646
49 / 647
49 / 648
49 / 649
49 / 650
49 / 651
49 / 652
49 / 653
49 / 654
49 / 655
49 / 656
49 / 657
49 / 658
49 / 659
49 / 660
49 / 661
49 / 662
49 / 663
49 / 664
49 / 665
49 / 666
49 / 667
49 / 668
49 / 669
49 / 670
49 / 671
49 / 672
49 / 673
49 / 674
49 / 675
49 / 676
49 / 677
49 / 678
49 / 679
49 / 680
49 / 681
49 / 682
49 / 683
49 / 684
49 / 685
49 / 686
49 / 687
49 / 688
49 / 689
49 / 690
49 / 691
49 / 692
49 / 693
49 / 694
49 / 695
49 / 696
49 / 697
49 / 698
49 / 699
49 / 700
49 / 701
49 / 702
49 / 703
49 / 704
49 / 705
49 / 706
49 / 707
49 / 708
49 / 709
49 / 710
49 / 711
49 / 712
49 / 713
49 / 714
49 / 715
49 / 716
49 / 717
49 / 718
49 / 719
49 / 720
49 / 721
49 / 722
49 / 723
49 / 724
49 / 725
49 / 726
49 / 727
49 / 728
49 / 729
49 / 730
49 / 731
49 / 732
49 / 733
49 / 734
49 / 735
49 / 736
49 / 737
49 / 738
49 / 739
49 / 740
49 / 741
49 / 742
49 / 743
49 / 744
49 / 745
49 / 746
49 / 747
49 / 748
49 / 749
49 / 750
49 / 751
49 / 752
49 / 753
49 / 754
49 / 755
49 / 756
49 / 757
49 / 758
49 / 759
49 / 760
49 / 761
49 / 762
49 / 763
49 / 764
49 / 765
49 / 766
49 / 767
49 / 768
49 / 769
49 / 770
49 / 771
49 / 772
49 / 773
49 / 774
49 / 775
49 / 776
49 / 777
49 / 778
49 / 779
49 / 780
49 / 781
49 / 782
49 / 783
49 / 784
49 / 785
49 / 786
49 / 787
49 / 788
49 / 789
49 / 790
49 / 791
49 / 792
49 / 793
49 / 794
49 / 795
49 / 796
49 / 797
49 / 798
49 / 799
49 / 800
49 / 801
49 / 802
49 / 803
49 / 804
49 / 805
49 / 806
49 / 807
49 / 808
49 / 809
49 / 810
49 / 811
49 / 812
49 / 813
49 / 814
49 / 815
49 / 816
49 / 817
49 / 818
49 / 819
49 / 820
49 / 821
49 / 822
49 / 823
49 / 824
49 / 825
49 / 826
49 / 827
49 / 828
49 / 829
49 / 830
49 / 831
49 / 832
49 / 833
49 / 834
49 / 835
49 / 836
49 / 837
49 / 838
49 / 839
49 / 840
49 / 841
49 / 842
49 / 843
49 / 844
49 / 845
49 / 846
49 / 847
49 / 848
49 / 849
49 / 850
49 / 851
49 / 852
49 / 853
49 / 854
49 / 855
49 / 856
49 / 857
49 / 858
49 / 859
49 / 860
49 / 861
49 / 862
49 / 863
49 / 864
49 / 865
49 / 866
49 / 867
49 / 868
49 / 869
49 / 870
49 / 871
49 / 872
49 / 873
49 / 874
49 / 875
49 / 876
49 / 877
49 / 878
49 / 879
49 / 880
49 / 881
49 / 882
49 / 883
49 / 884
49 / 885
49 / 886
49 / 887
49 / 888
49 / 889
49 / 890
49 / 891
49 / 892
49 / 893
49 / 894
49 / 895
49 / 896
49 / 897
49 / 898
49 / 899
49 / 900
49 / 901
49 / 902
49 / 903
49 / 904
49 / 905
49 / 906
49 / 907
49 / 908
49 / 909
49 / 910
49 / 911
49 / 912
49 / 913
49 / 914
49 / 915
49 / 916
49 / 917
49 / 918
49 / 919
49 / 920
49 / 921
49 / 922
49 / 923
49 / 924
49 / 925
49 / 926
49 / 927
49 / 928
49 / 929
49 / 930
49 / 931
49 / 932
49 / 933
49 / 934
49 / 935
49 / 936
49 / 937
49 / 938
49 / 939
49 / 940
49 / 941
49 / 942
49 / 943
49 / 944
49 / 945
49 / 946
49 / 947
49 / 948
49 / 949
49 / 950
49 / 951
49 / 952
49 / 953
49 / 954
49 / 955
49 / 956
49 / 957
49 / 958
49 / 959
49 / 960
49 / 961
49 / 962
49 / 963
49 / 964
49 / 965
49 / 966
49 / 967
49 / 968
49 / 969
49 / 970
49 / 971
49 / 972
49 / 973
49 / 974
49 / 975
49 / 976
49 / 977
49 / 978
49 / 979
49 / 980
49 / 981
49 / 982
49 / 983
49 / 984
49 / 985
49 / 986
49 / 987
49 / 988
49 / 989
49 / 990
49 / 991
49 / 992
49 / 993
49 / 994
49 / 995
49 / 996
49 / 997
49 / 998
49 / 999
49 / 1000
100m
7033000
7032900
7032800
573100
573200
573300
573400


49/311 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 303
49 / 304
49 / 308
49 / 309
49 / 305
49 / 310
49 / 312
49 / 320
49 / 311
49 / 315
49 / 29
49 / 137
49 / 189
49 / 190
49 / 138
49 / 330
49 / 331
49 / 139
49 / 176
49 / 30
49 / 6
49 / 149
49 / 133
49 / 204
7033000
7032900
572200
573300
100m

Areal og koordinater

Areal: 2036,60 Arealmerknad:

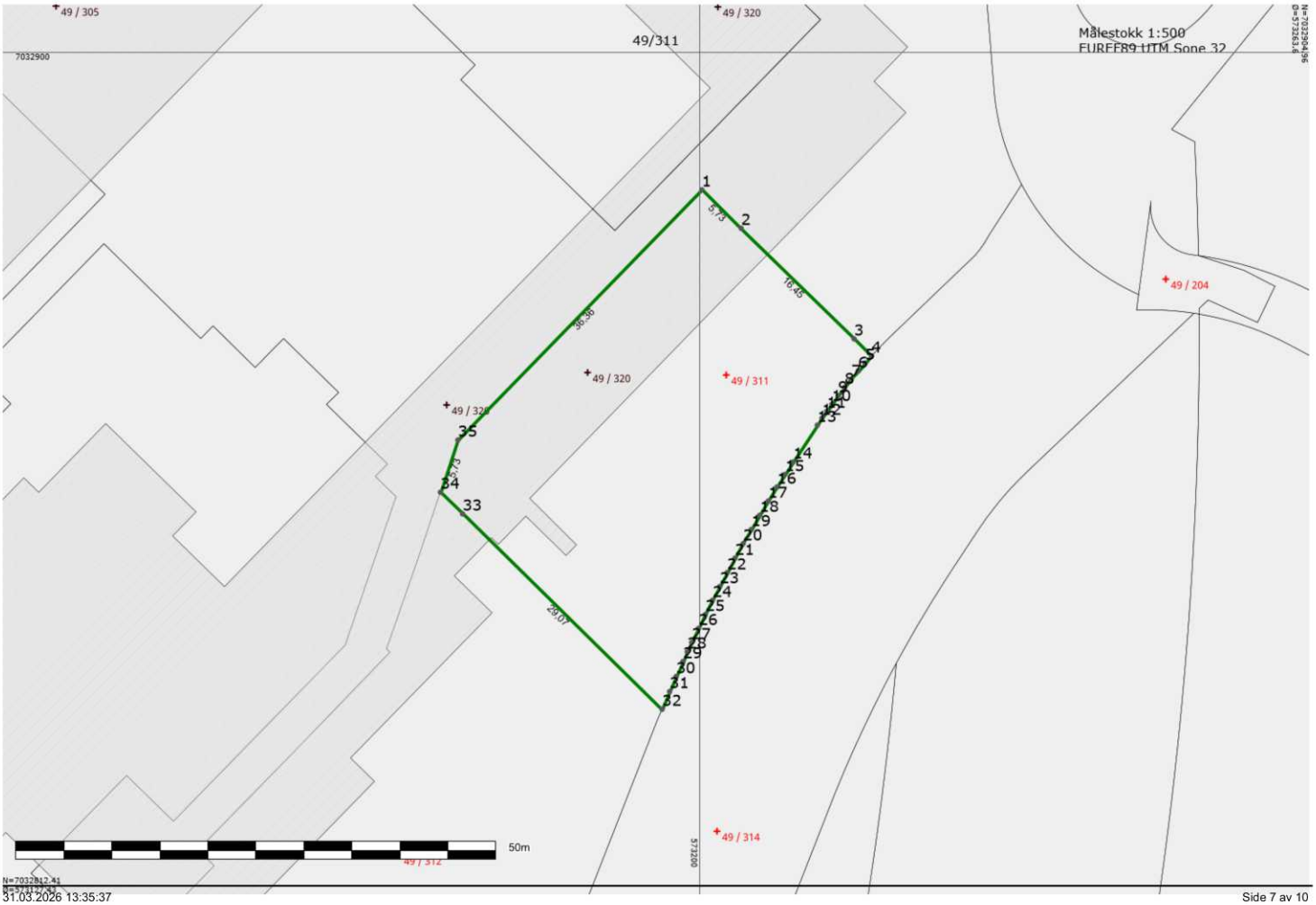
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032913,43 Øst: 573200,95

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032953,50	573222,72	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,43	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032953,08	573222,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,04	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032951,10	573223,28	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032948,68	573223,78	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032946,26	573224,25	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032943,84	573224,72	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032941,42	573225,16	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032938,99	573225,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032936,56	573226,02	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032934,13	573226,41	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,73	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032933,41	573226,53	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,05	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032930,40	573227,00	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,04	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032927,39	573227,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			3,05	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032924,37	573227,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
15	7032921,93	573228,19	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
16	7032919,48	573228,50	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
17	7032917,03	573228,80	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,54	Ikke hjelpelinje		10	
18	7032915,50	573228,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,42	Ikke hjelpelinje		10	
19	7032915,36	573227,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,01	Ikke hjelpelinje		10	
20	7032924,45	573218,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,99	Ikke hjelpelinje		10	
21	7032910,87	573204,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,74	Ikke hjelpelinje		10	
22	7032903,37	573212,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			30,66	Ikke hjelpelinje		10	
23	7032881,43	573191,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,44	Ikke hjelpelinje		10	
24	7032897,12	573175,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,14	Ikke hjelpelinje		10	
25	7032898,65	573176,68	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,18	Ikke hjelpelinje		10	
26	7032905,76	573169,40	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			19,96	Ikke hjelpelinje		10	
27	7032920,03	573183,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,00	Ikke hjelpelinje		10	
28	7032922,13	573181,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,50	Ikke hjelpelinje		10	
29	7032922,48	573180,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			36,48	Ikke hjelpelinje		10	
30	7032948,57	573206,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	8,50
			4,94	Ikke hjelpelinje		10	
31	7032950,93	573210,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			4,37	Ikke hjelpelinje		10	
32	7032951,86	573214,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			8,02	Ikke hjelpelinje		10	


49/311
Målestokk 1:500
49 / 305
49 / 320
49 / 204
49 / 311
49 / 320
49 / 320
49 / 314
49 / 312
7032900
572200
50m
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36.38
16.45
29.07

Areal og koordinater

Areal: 1182,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032866,42 Øst: 573202,84

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032885,68	573200,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,73	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032881,68	573204,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,45	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032870,19	573216,15	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,55	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032868,41	573217,98	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,00	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032867,67	573217,30	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,11	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032866,84	573216,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,10	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032866,00	573215,86	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,09	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032865,15	573215,17	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,10	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032864,28	573214,49	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,11	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032863,39	573213,83	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,89	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032862,67	573213,31	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,88	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032861,94	573212,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			0,87	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032861,22	573212,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,58	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032857,39	573209,80	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

			1,54	Ikke hjelpelinje		10	
15	7032856,10	573208,96	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,56	Ikke hjelpelinje		10	
16	7032854,79	573208,12	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
17	7032853,33	573207,21	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
18	7032851,86	573206,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
19	7032850,38	573205,45	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
20	7032848,89	573204,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
21	7032847,39	573203,74	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,72	Ikke hjelpelinje		10	
22	7032845,88	573202,92	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,63	Ikke hjelpelinje		10	
23	7032844,44	573202,15	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,62	Ikke hjelpelinje		10	
24	7032843,00	573201,40	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,64	Ikke hjelpelinje		10	
25	7032841,54	573200,66	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,63	Ikke hjelpelinje		10	
26	7032840,08	573199,94	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,62	Ikke hjelpelinje		10	
27	7032838,62	573199,23	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,08	Ikke hjelpelinje		10	
28	7032837,64	573198,77	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,10	Ikke hjelpelinje		10	
29	7032836,64	573198,32	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,70	Ikke hjelpelinje		10	
30	7032835,09	573197,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			1,71	Ikke hjelpelinje		10	
31	7032833,52	573196,93	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

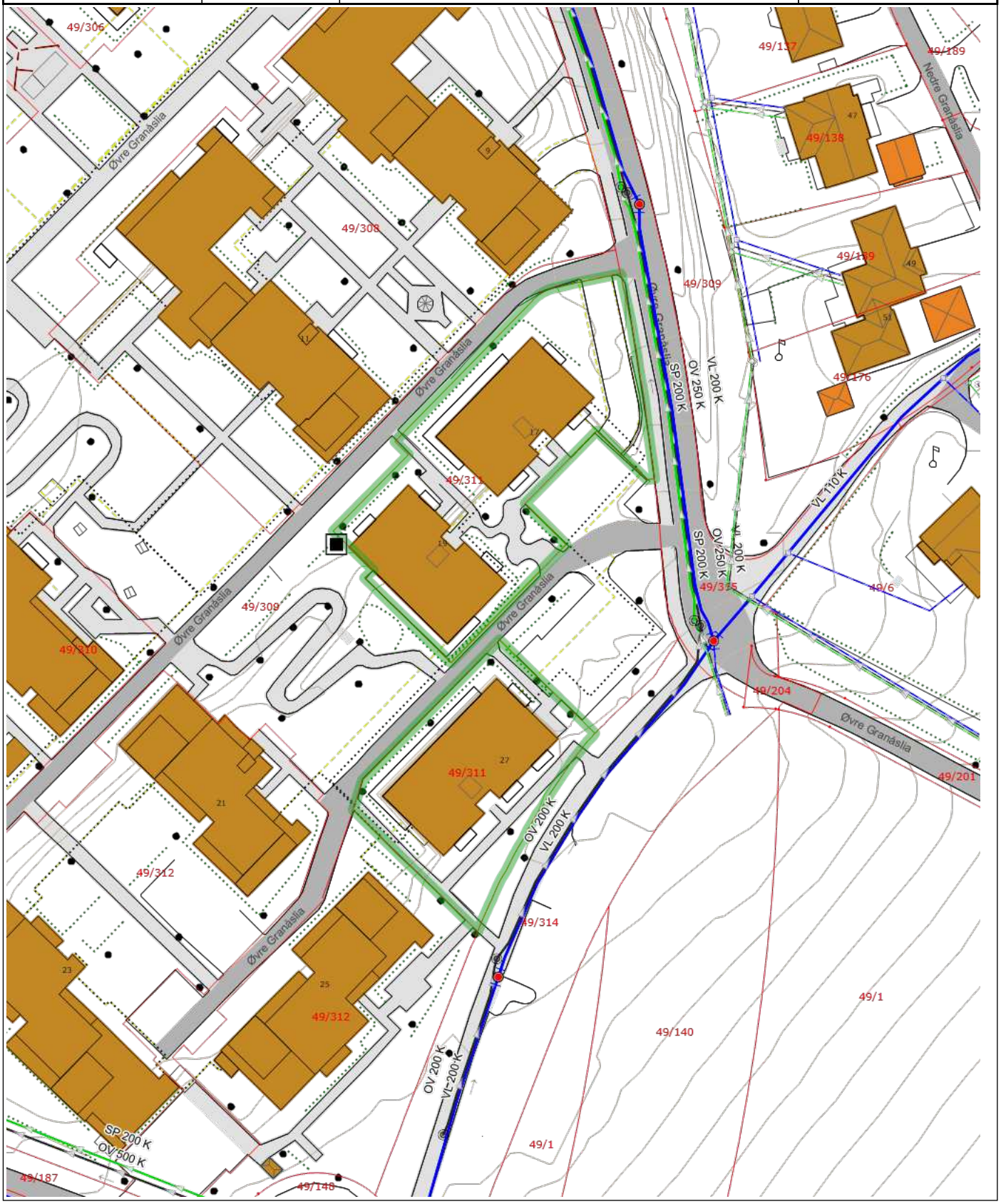
			1,99	Ikke hjelpelinje		10	
32	7032831,69	573196,15	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			29,07	Ikke hjelpelinje		10	
33	7032852,00	573175,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,22	Ikke hjelpelinje		10	
34	7032854,25	573173,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,73	Ikke hjelpelinje		10	
35	7032859,68	573174,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			36,36	Ikke hjelpelinje		10	

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 67
Adresse:	Øvre Granåslia 27 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Hekk

Gatelys (belysningspunkt)


Bygningslinje


Takoverbyggkant


Veranda


Loddrett mur


Takoverbygg


Bygning under bakken

Husnummer


Vegdekkekant

Høydekurve


Veg

Seksjonert grunneiendom


Teiggrense god nøyaktighet


Mast


Mønelinje


Taksprang


Flaggstang


Annet vegareal avgrensning


Udefinerte bygg


Garasje og uthus

Matrikkelnummer

Kommunalveg gatenavn .


Høydekurve

Trapp

Teiggrensepunkt


Bygningsdelelinje


Takkant


Trapp inntill bygg


Gjerde


Vegdekkekant


Bolig


Annen næring


Annet vegareal avgrensning

Privatveg gatenavn .

Gang- og sykkelveg

Anleggseiendom

Eiendomsinfo

Planident: r20130052
Arkivsak:13/26991

Granåsen Gård, vestre del, gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl., detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 18.6.2015

§ 1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, kart 1, på grunnen, datert 1.4.2014, sist endret 10.4.2015, kart 2, under grunnen, datert 14.5.2014, sist endret 10.4.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- boligbebyggelse, B1 og B2
- boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- forretninger, F1 og F2
- renovasjonsanlegg, f_Ren
- nettstasjon, o_E1 og o_E2
- undersentral for fjernvarme, o_FA
- bestemmelsesområde, trappeanlegg og bakkeparkering, #1,#2,#3,#4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- kjøreveg, o_V
- kjøreområde for varelevering, f_V
- fortau, o_FT1, o_FT2 og o_FT3
- gang-/sykkelveg, o_GS1
- sykkelveg, o_SV
- annen veggrunn - grøntareal
- kollektivholdeplass, o_KH
- parkeringshus/-anlegg 1, 2 og 3

Grønnstruktur
- grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, f_GR3 og f_GR4 og o_GR5

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål
Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Overordnet VA-plan skal følge behandling av reguleringsplanen. Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal plangodkjennes av Kommunalteknikk og foreligge før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan for området. For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekerarealer, evt. støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Endelig plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.5 Matjord

Overskytende matjord skal primært brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet eller opparbeiding av terreng innenfor planområdet.

3.6 Arkeologiske funn

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskommunen underrettes, jf. lov om kulturminner § 8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA bolig for de enkelte felt er påført plankartet. Bruksareal tilknyttet boligformål under terreng, og inntil 200 m² på bakkeplan pr felt, skal ikke regnes med i tillatt bruksareal. Som bruksareal tilknyttet boliger regnes parkeringsanlegg, tekniske rom, avfallsterminal, sykkelparkering og boder.

Parkeringsanlegg og adkomstsoner for F1 og F2, samt bruksareal tilknyttet boliger i sokkeletasjer mot Ingvald Ystgaards veg, skal ikke medregnes i BRA. Avfallsterminal og adkomst for avfall og varelevering som ligger under tak, skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 320 boenheter innenfor planområdet.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatt gesimshøyde, som er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over overkant til øverste etasjeskille, og areal på maks 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser med kantsikring og/eller støyskjerming med høyde inntil 2 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være den samme som høyden på kantsikringen. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10 % av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15 % av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune. Løsningen må være koordinert med øvrig teknisk infrastruktur.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges to sykkelparkeringsplasser pr 70 m^2 BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvdelen av sykkelparkeringen skal etableres innendørs / under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m^2 BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Sykkelparkering for forretningsareal skal etableres ved innganger til F1 og F2 fra fortau o_FT1. Det skal etableres tak over sykkelparkering for forretningsarealer.

Det skal etableres minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser pr 100 m^2 BRA næringsareal.

Bilatkomst til de ulike feltene kan plasseres tilnærmet som vist med atkomstpiler på plankartet. Tilstrekkelig frisikt i henhold til gjeldende vegnormal skal ivaretas ved avkjørsler fra offentlige veger.

4.1.7 Utforming av uteareal

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Det tillates oppført sykkelskur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 400 m^2 innenfor hvert bebyggelsesområde. Sykkelparkering skal plasseres i tilknytting til boligene.

4.1.8 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres romslige, åpne trappeforbindelser fra gatenivå opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål
Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt B1 skal etableres i Parkeringshus 1.

4.2.3 Felles leke areal
Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B1. Lekeplassene kan etableres på tak over sokkeletasjen. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.2.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt B1 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.2.5 Støyskjerming
Det skal etableres transparent støyskjerm med inntil høyde 2 meter på tak langs kanten av sokkel, og støyskjerm på tak over 3. etasje ut mot Ingvald Ystgaards veg.

4.3 Boligbebyggelse B2

4.3.1 Formål
Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering
Parkeringsplasser innenfor felt B2 skal etableres i Parkeringshus 2 og 3. Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 30 p-plasser på terreng. Det skal etableres minst 1 HC parkeringsplass innenfor hvert bestemmelsesområde.

4.3.3 Felles leke areal
Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B2. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.3.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt B2 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.3.5 Støyskjerming
Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk med høyde 1,4 meter.

4.4 Forretninger F1

4.4.1 Formål
Område F1 kan benyttes til dagligvarebutikk på inntil 1600 m^2 BRA.

4.4.2 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal minst ha 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni og skape åpent inntrykk. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.5 Forretninger F2

4.5.1 Formål
Område F2 kan benyttes til kontor og tjenesteytende virksomhet som for eksempel legekontor, treningsstudio, opplæring og administrasjon inntil 1000 m² BRA. I tilfellet av etablering av treningsstudio, skal det dokumenteres tilstrekkelig lyddemping mot boliger ovenpå før tillatelse kan gis.

4.5.2 Utforming av bebyggelse
Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal ha minst 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.6 Renovasjonsanlegg

4.6.1 Formål
Innenfor arealene avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres avfallsterminal for søppelsug og container for spesialavfall.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Kjøreveg, o_V
Veg o_V skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.1.2 Kjøreområde f_V
f_V er felles for boligene på felt B1 og virksomhet på felt F1 og F2, samt for avfallshåndtering. Feltet kan benyttes til felles adkomstplass for boligparkeringen i kjeller, varelevering og avfallshåndteringen.

Innenfor felt f_V kan det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall og container for spesialavfall.

Kjellerplan som viser kjøremønster for privatbiler, varelevering og renovasjonsbiler skal følge søknad om rammetillatelse. Området for varelevering og renovasjonsbiler skal skilles fra privatbiler.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en uttalelse fra Trondheim Renholdsverk.

Det tillates etablert støttemurer innenfor byggegrensene ut mot rundkjøringa i Ingvald Ystgaards veg innenfor felt f_V.

Det tillates skjermende vegger og overbygg/takkonstruksjon med maks kote +105 over f_V. Overbygg og skjermer skal etableres innenfor byggegrensene. Areal under takoverbygget skal ikke medregnes som BRA.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1, o_FT2 og o_FT3 skal benyttes til offentlig fortau.

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 Formål
Kollektivholdeplass o_KH skal benyttes til offentlig bussholdeplass.

5.6 Parkeringshus/-anlegg

5.6.1 Parkeringshus 1 er for boliger på felt B1 og forretningsvirksomheten på felt F1 og F2. Det tillates boder, tekniske rom, og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom forretningsvirksomhet og parkeringshus.

5.6.2 Parkeringshus 2 og 3 er for boliger på felt B2. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene.

5.6.3 Dekket over parkeringskjeller skal ligge under terreng og dekkes til med jordmasse. Det tillates at kjellervegger blir synlige hvor de inngår i trapper eller terrengbehandling. Parkeringshus skal konstrueres til å bære minst 40 cm jordmasse på tak.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Utomhusplan
Offentlig og felles grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, o_GR5, f_GR3 og f_GR4, skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise turveger og vegetasjon.

6.1.2 Turveg
Det skal etableres turveg med minimumsbredde 2,5 meter gjennom o_GR1. Denne skal fremgå av utomhusplan.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig og felles grønnstruktur.

6.1.4 Kvartalslekeplass
Det skal opparbeides felles kvartalslekeplass med ballplass på ca 20x35 meter innenfor f_GR4. f_GR4 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Felles kvartalslekeplass skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

6.1.5 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon og fjernvarmeundersentral innenfor o_GR2.

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor f_GR3. Denne skal plasseres lett tilgjengelig fra o_V.

Nettstasjon og fjernvarmeundersentral skal vises på utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ

7.1 Plan for anleggsperioden

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

7.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

7.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Kvartalslekeplass
Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger på felt B2.

8.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_V skal være opparbeidet med fortau før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.3 Fortau

Fortau o_FT2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.4 Gang- og sykkelveg

o_GS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig i planen.

8.5 Sykkelveg

Sykkelveg o_SV skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig innenfor felt B1.

8.6 Offentlig grønnstruktur

o_GR1 og f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

o_GR2 og o_GR5 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

8.7 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

9.2 Trafikkløsning mot E6

Alle forslag om trafikktiltak som gjelder denne 9.2 skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal rundkjøring i krysset mellom avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning og Tungasletta være etablert.

Det kan likevel gis brukstillatelse for inntil 200 boliger, forutsatt at følgende midlertidige tiltak utføres:

- Avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning til Tungasletta utvides til to kjørefelt over en lengde på ca. 150 meter, målt fra Tungasletta. Det må etableres trafikksikker krysning av avkjøringsrampen for myke trafikanter.
- Dersom forlengelse av avkjøringsrampen ikke gir en tilfredsstillende trafikkløsning, vil det kreves påbudt høyresving fra rampen med breddeutvidelse i Tungasletta til to felt mellom rampen og Ingvald Ystgaards veg.

Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 201 innenfor planområdet skal rundkjøring i krysset Ingvald Ystgaards veg/Tungasletta være etablert.

9.3 Bom i Nedre Granåslia

Bom som hindrer motorisert ferdsel skal være etablert i Nedre Granåslia før brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Bystyrets møte 18.06.15
Saksnr. 96/15

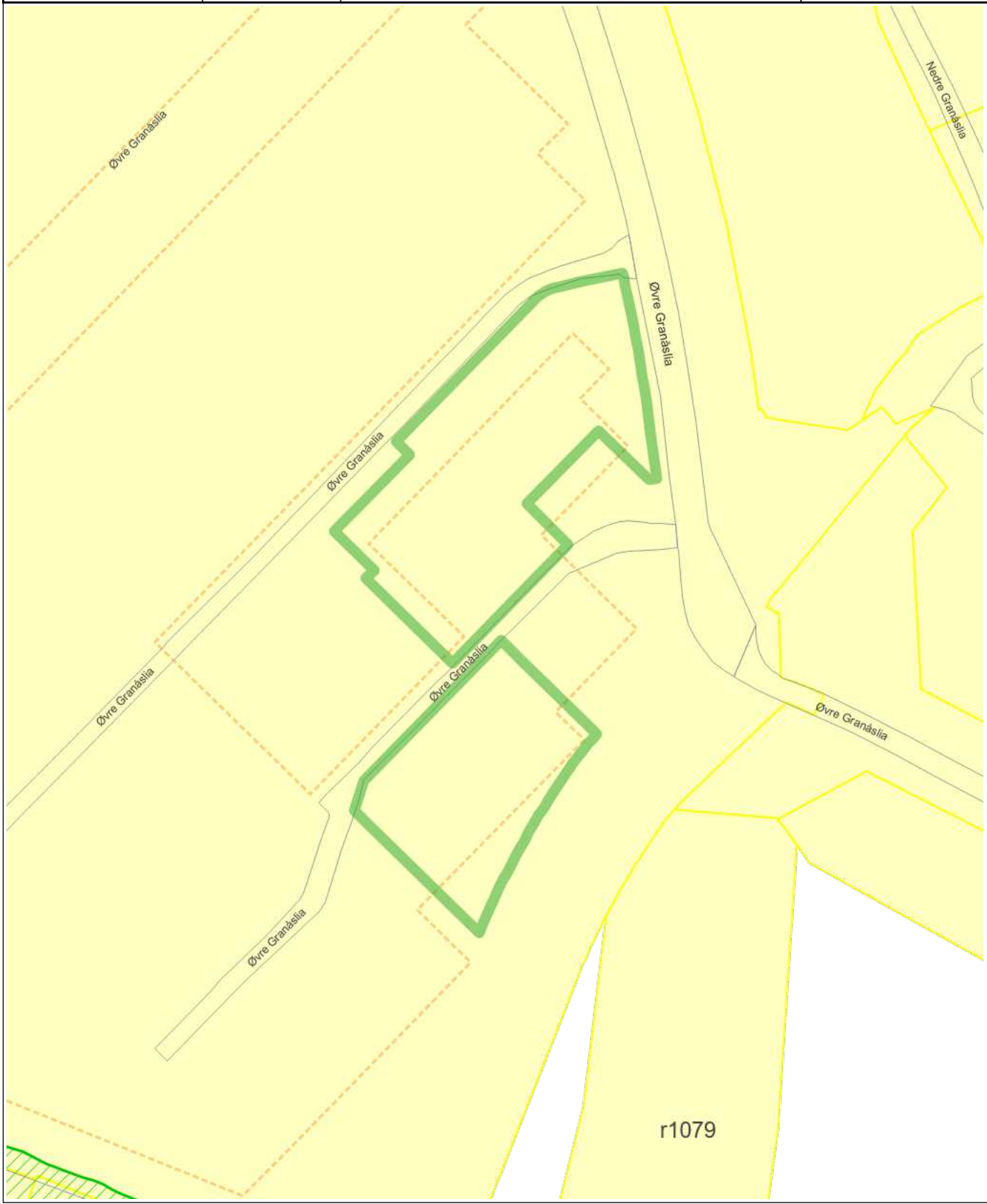
Rita Ottervik

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 67
Adresse:	Øvre Granåslia 27 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Veg

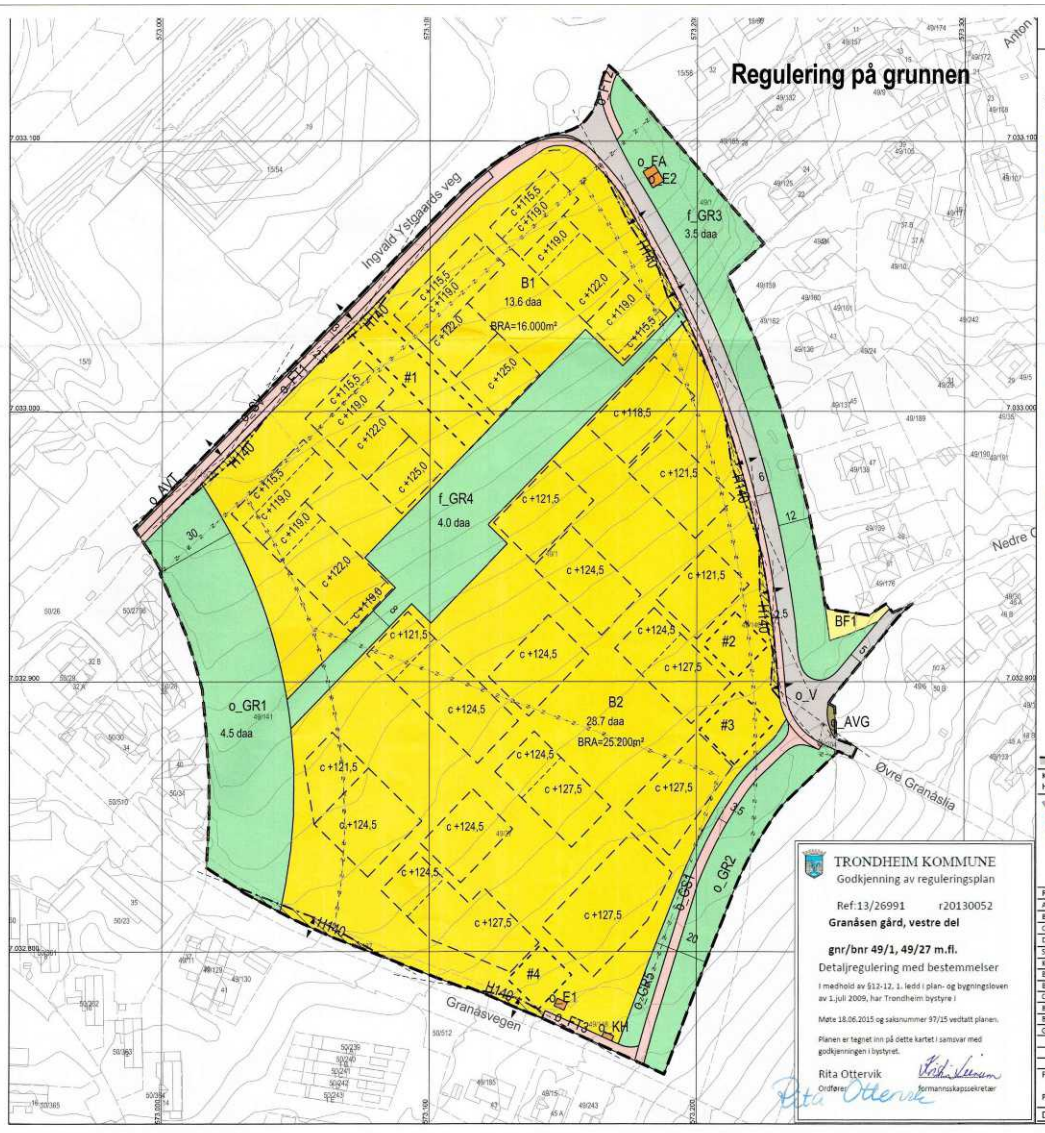
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (111)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

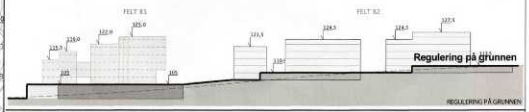
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE

- Bestemmelser, #1, #2, #3 og #4

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsone
- Grense for bestemmelseområde
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: april 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A Endringer etter møte m/kom.	28.05.2014	AEK	E Justeringer etter teknisk kontroll	13.02.2015	AEK
B Justeringer	01.07.2014	AEK	F Justeringer	11.03.2015	AEK
C Etter innspill fra byplan	01.09.2014	AEK	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/Tk
D Justeringer	11.02.2015	AEK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2013	PKA AS
Behandler etter UBY	14.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.11.2014	
Offentlig ettersyn	11.11.-29.12.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015	
Godkjent i bystyret	18.06.2015	

Forslagsstiller: pka

Plankart produsert av: RAMBØLL

Dato: 01.04.2014

Reguleringsplannr: r20130052

Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

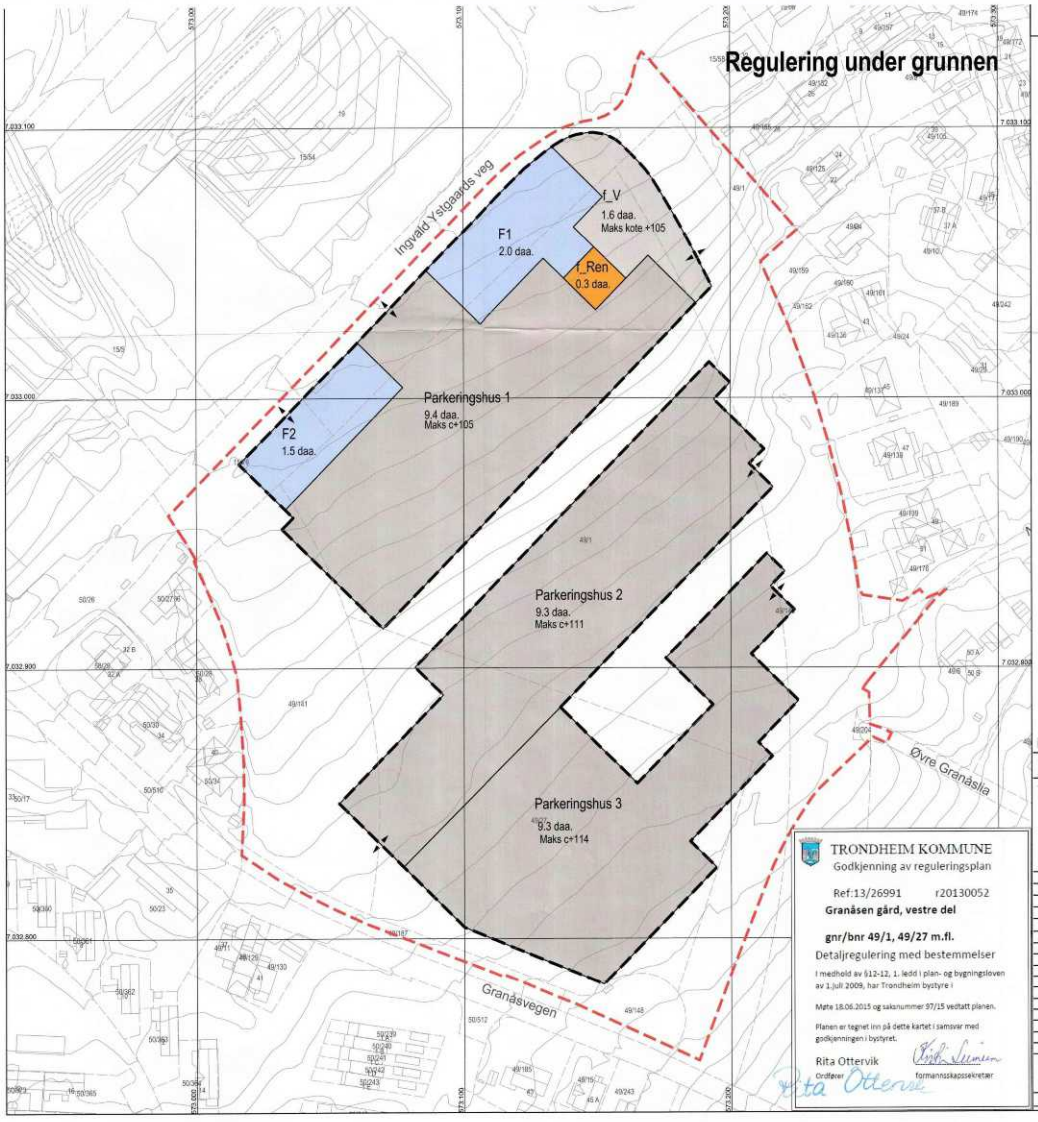
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.06.2015 og saksnummer 97/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

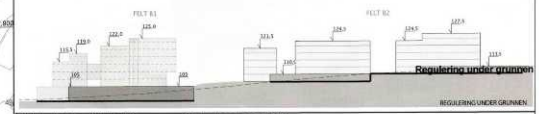
§12-6 HENSYNSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Forretninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer i planen:
- Planens omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutreik pr dato: april 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Granåsen gård, vestre del
gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.
Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A Endringer etter møte m/kom.	28.05.2014	AEK	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/Tk
B Endring etter teknisk kontroll	10.06.2014	AEK			
C Justeringer	26.06.2014	AEK			
D Justeringer	01.09.2014	AEK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2013	PKA AS
Behandler etter UBY	14.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.11.2014	
Offentlig ettersyn	11.11.-29.12.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015	
Godkjent i bystyret	18.06.2015	

Forslagsstiller:
Plankart produsert av: pka / RÅMBØLL
Dato: 14.05.2014

Reguleringsplannr: r20130052
Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.06.2015 og saksnummer 97/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

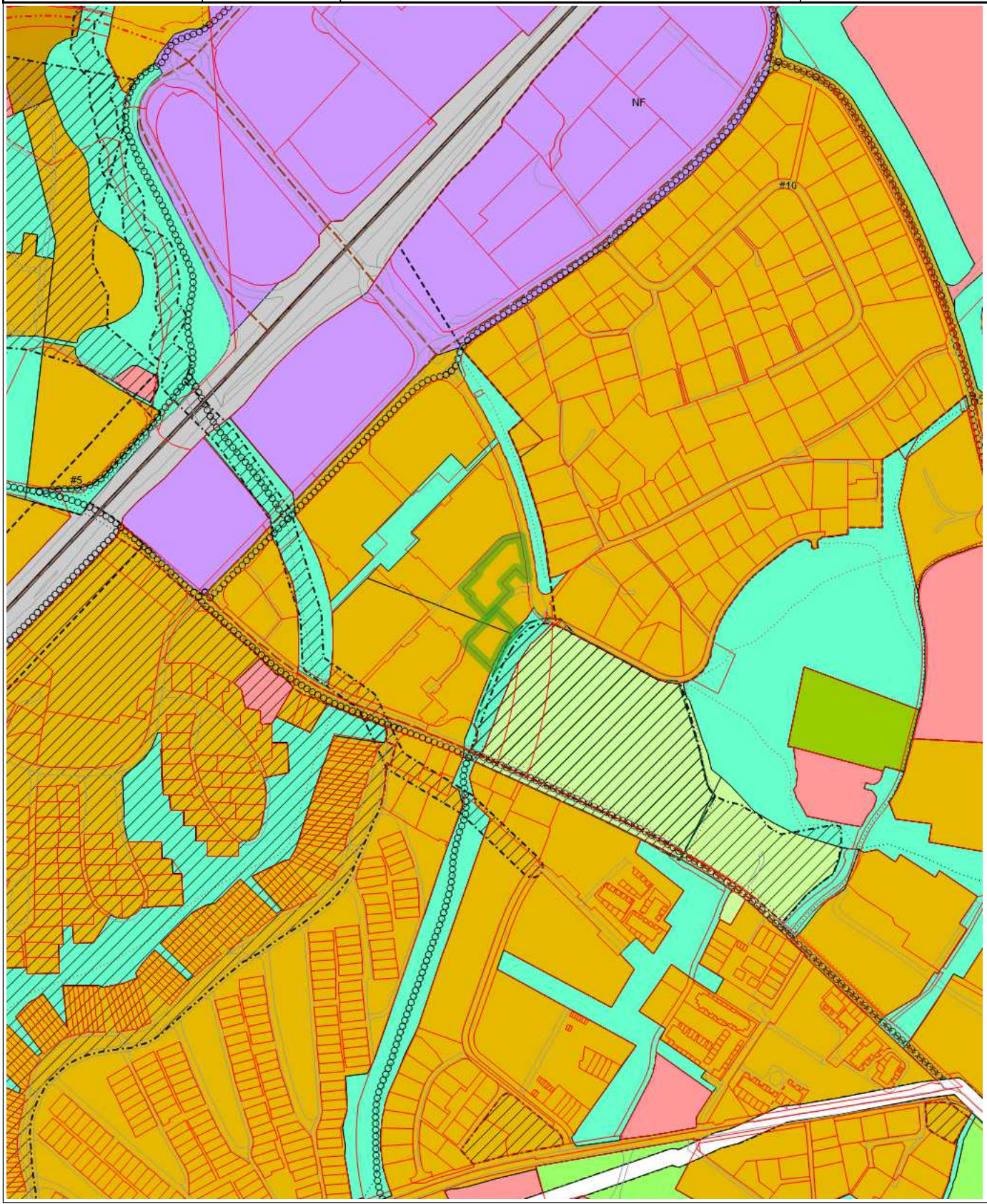
formannskapssekretær

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 67
Adresse:	Øvre Granåslia 27 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

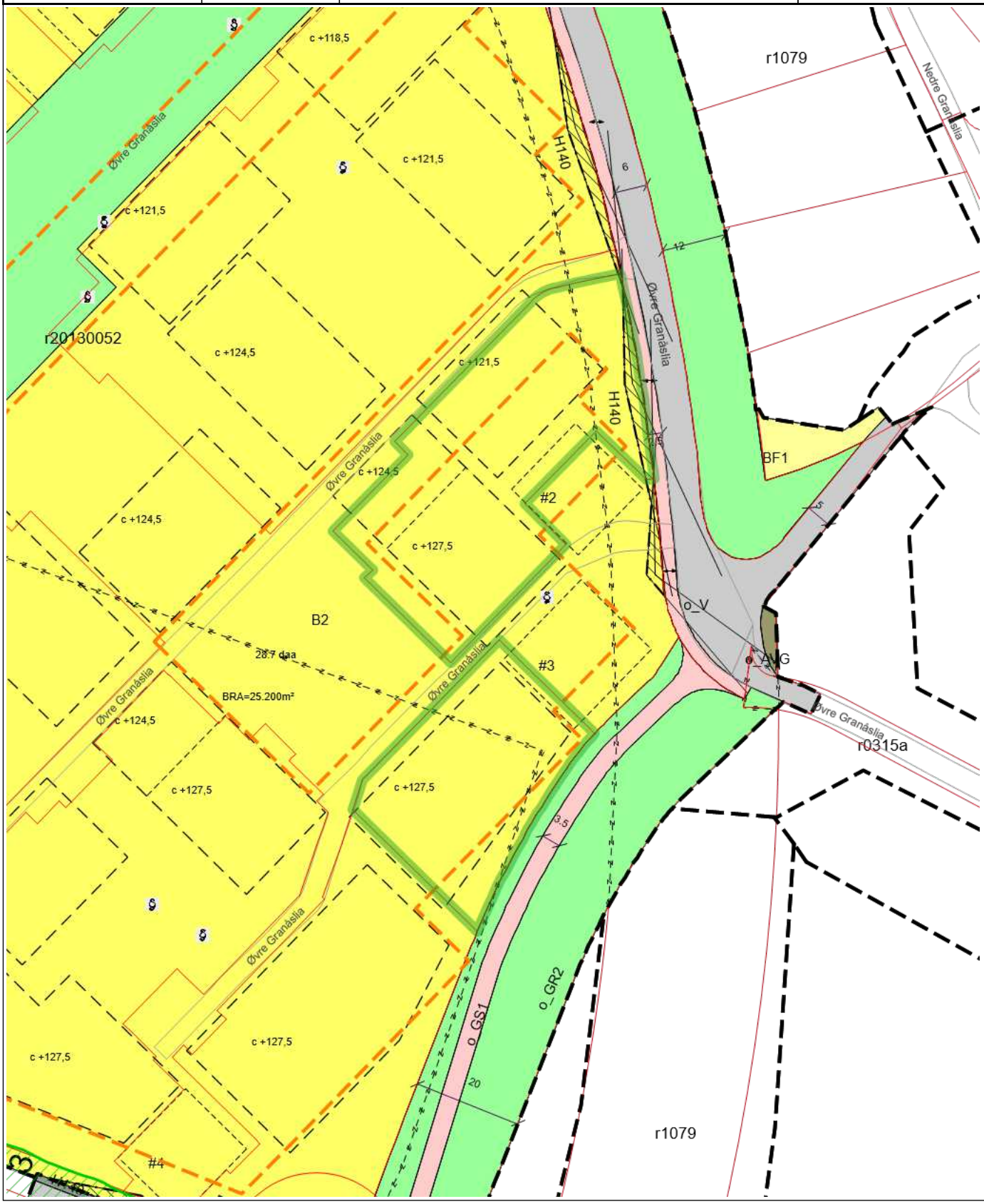
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 311	Fnr: 0	Snr: 67
	Adresse:	Øvre Granåslia 27 7047 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Parkeringshus/-anlegg

DAGBOK NR. 01413 | DAGBOK FØRT 27.1.75
TRONDHEIM BYSKRIVEREMBETE

Etterstemplet med dobbelt gebyr kr. 20,- i h. t. lov av 8. aug. 1897 § 2, jfr. lov av 11. april 1885 § 3a

AVTALE

Mellom ~~A. Holbæk Eriksen & Co. A/S~~ Hjs Olav Tryggvessons gt 40 og Arne Husby opprettes følgende avtale vedrørende legging av ledninger over eiendommen Kvilvang/- 49/27.

Nedenfor er partene kalt ~~Holbæk Eriksen~~ Hjs Olav Tryggvessons gt 40 og grunneieren.

1. Anleggsbeskrivelse.

a. Grunneieren gir ~~Holbæk Eriksen~~ Hjs Olav Tryggvessons gt 40 tillatelse til å forestå legging av tre ledninger, en 200 mm vannledning, en 200 - 250 mm overvannsledning og en 200 mm spillvannsledning i felles grøft i en lengde på 32 m. Det skal settes 1 stk. avløpskum.

b. Ledningene inngår som en del av det framtidige ledningssystem i den regulerte Ingvald Ystgaards veg, og er vist på vedlagte avtalekart, tegn.nr. 74069-5, revidert 28/10 1974.

2. Arbeidets utførelse.

a. Arbeidet skal utføres av offentlig autorisert entreprenør på en mest mulig skånsom måte for grunneieren.

b. I grøftetracéen skal evt. matjord legges tilbake på plass og såes til.

c. Avløpskummen monteres på en slik måte at topp lokk blir liggende ca. 30 cm under topp terreng.

3. Vedlikehold.

a. Trondheim kommune overtar vedlikeholdet av ledningene, og de har rett til å foreta all nødvendig graving for ettersyn og reparasjon.

b. Grunneieren og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær eller bygninger vil ikke bli plassert nærmere ledningene enn 5 m. Overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 m.

c. Dersom det oppstår skader som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider, erstattes disse av Trondheim kommune. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse skal dette fastsettes ved skjønn.

4. Vederlag.

For de rettigheter som denne avtalen gir, skal ~~Holbæk Eriksen~~ A/S Olav Tryggvessons gt 40 betale til grunneieren kr. 480,-.

For de usikkerheter med hensyn til framtidig arealbruk som følger av at ledningene går over et område uten stadfestet reguleringsplan, skal Holbæk Eriksen betale til grunneieren kr. 520,-.

I alt skal betales til grunneieren kr. 1.000,-

kronerettusen oo/loo-----

Avtalen tinglyses.

Trondheim, den 19. desember 1974

Lars S. Halderager (sign.)
~~A. Holbæk Eriksen & Co. A/S~~

Arne Husby (sign.)
Arne Husby

A/S Olav Tryggvessons gt. 40
Lars S. Halderager (sign)
eier av 15/54 Ingv. Ystgaards veg 19

RETT KOPI

TrønderEnergi

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** Org. nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og **Heimdal bolig as** som eier og hjemmelshaver av **4/288** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for 22 kV høyspennings jordkabel slik som kartvedlegg datert 09.11.2016, viser.

1. HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Avtalen omhandler ingen luftledning.

2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde **ca. 200 m** over eiendommen
Trasébredde ca. 1 m
Grøftedybde ca. 0,5 - 1 m
Byggeforbud med 1 m på hver side av kabel

2.1 Grunneieren gir nettselskapet:
- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

2.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

3. NETTSTASJON

Avtalen omhandler ingen nettstasjon.

Doknr: 192728 Tinglyst: 03.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. ERSTATNING

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

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til **kr 0,-**

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

RETT KOPI

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

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

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

5.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

6. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

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

.....den .....

Signatur:

Blokkbokstaver: ROAR MUNKHAUGEN

f. nr.: 081170 [redacted] (elleve siffer)

Grunneier

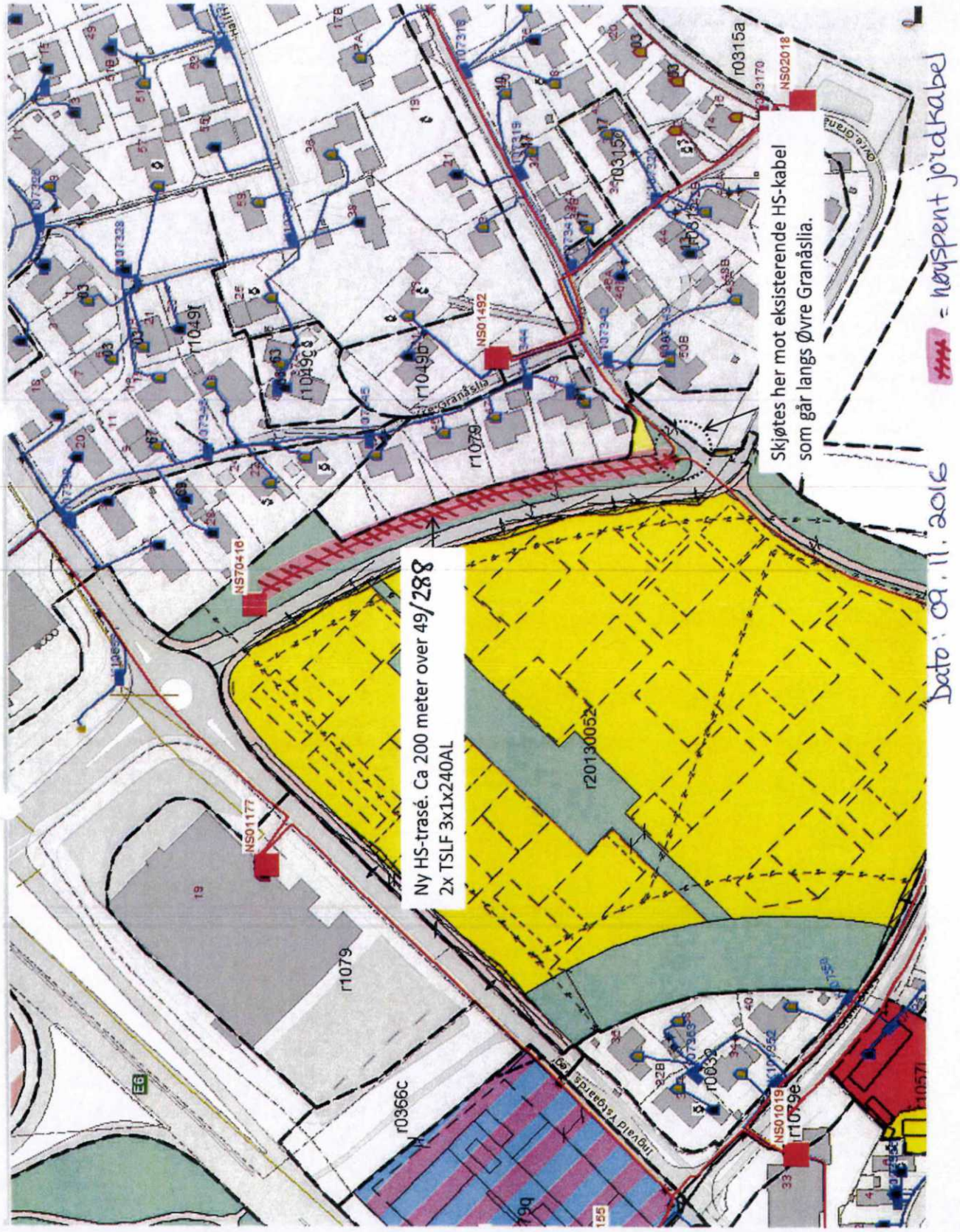
ORGNR. 874 375 942

Trheim den 17.02.17

TrønderEnergi Nett AS
Bård Olav Uthus

KBO

RETT KOPI



KBØ.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Granåslia 27, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 311, Snr. 67, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260099

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
