PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STOKKBEKKEN 165

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stokkbekken 165
7048 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2016
BRA:	55 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	9.2.2026 (Gyldig til 9.2.2027)

Samlet vurdering

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

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Stokkbekken 165
7048 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39677

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2026

Rapportdato
9.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marlene Flatberg Stamnes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Bergmann**
Firma: **Takst Midt-Norge AS**
Tittel:

Telefon: **91373377**
Epost: **stalebergmann@gmail.com**
Adresse: **Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stokkbekken 165, 7048 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	280	Festenr:	
Seksjonsnr:	34	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2016**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Utvendig kledd med liggende panel, stående panel og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med antatt papp. Etasjeskille er et elementdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**55**	**50** Romfordeling: Entre, 2 soverom, bad, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**19**
Totalt m²	**55**	**50**	**5**	**0**	**19**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er kontrollert mot framlagte tegninger, og medtatt i bruksarealet.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er balkong med utgang fra stue.. Betongdekke med impregnert trevirke. stålrekkverk med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Heve skyvdør på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp
Det er komfyrvakt og vannstoppesystem

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.4 Lovlighet / HMS

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

Det er brannvarsler og sprinkler i tak og brannslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Det er avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

5.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er rør i rør system i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert på bad.	

5.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
El-skap i entre, det er automatsikringer.	

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

5.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

5.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er balansert ventilasjon i boenheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

5.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er flis på vegger, flis på gulv med varme og malt himling	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Baderommet har konstruksjon med stålstendere og stål bunnsvill, det er derfor ikke mulig å foreta fuktsøk ved hulltakking. Det er foretatt overflatesøk på tilstøtende vegger.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

5.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse **Stokkbekken 165, 7048 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257317**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300408901**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0310**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **69,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **71,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 707 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260038

Selger 1 navn
Marlene Flatberg Stamnes

Gateadresse
Stokkbekken 165

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7048

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

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: 114260038

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameie har felles lading på parkering utenfor, ikke egen ladeboks på egen parkeringsplass (kan ordnes ladeboks til egen parkeringsplasd)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260038

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

Beskrivelse: felleskostnadene øker fra 3185,- til omtrent 3700,- fra 01.03.26

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: 114260038

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: 114260038

E-Signing validated

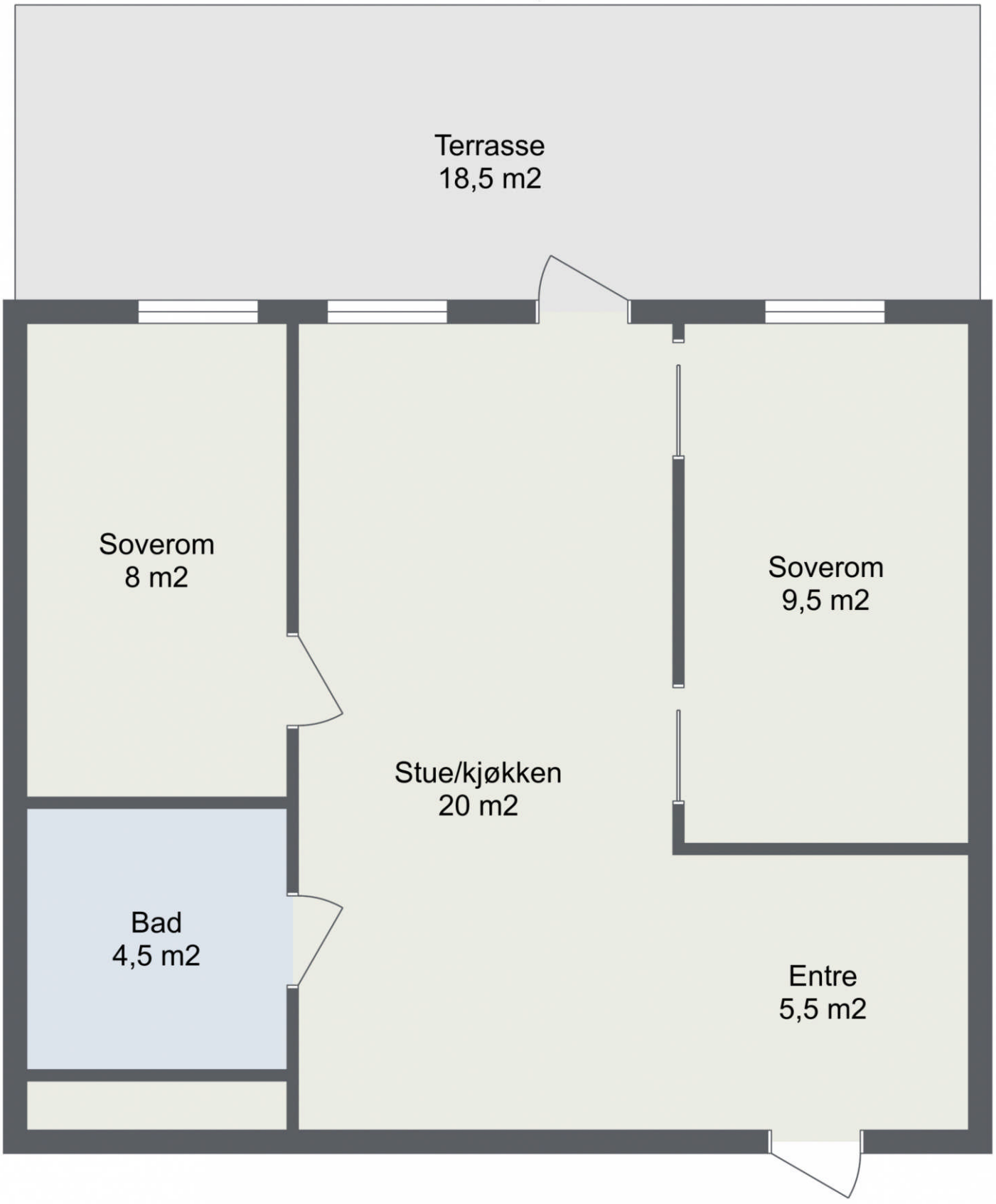
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marlene Flatberg Stamnes	dc1154a05dedc2529f7eb 5a99bfa84aa53cc6abe	12.02.2026 10:07:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260038

- 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

3. Etasje



Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602014775
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
989091646	KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET	Postboks 2300 Sluppen, 7004 TRONDHEIM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
929499964	HEIMDAL GRUPPEN AS		Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL

Dokn: 719200 Tinglyst: 10.08.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1601	49	280

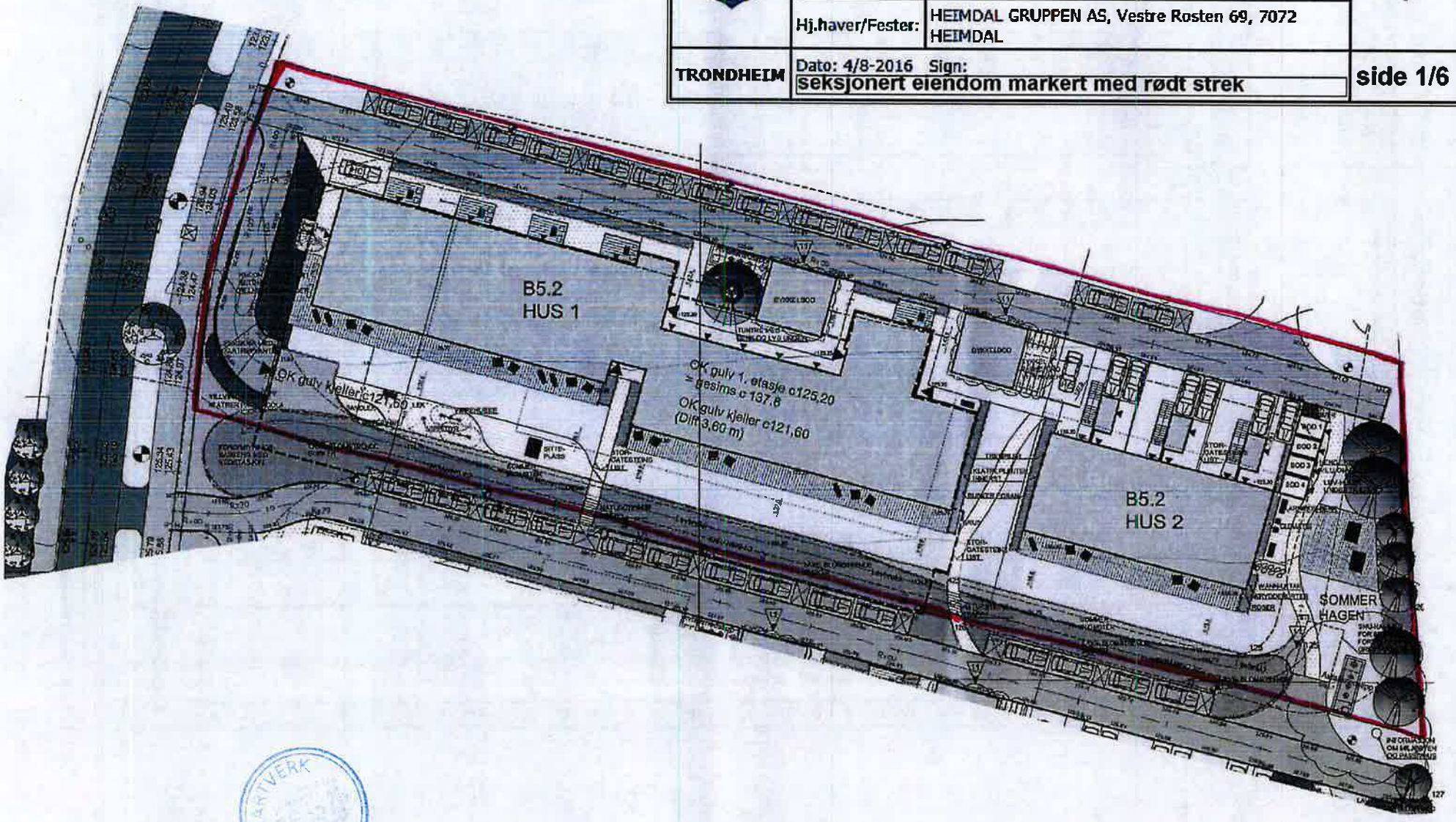
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1601	49	280	0	1	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	2	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	3	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	4	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	5	28 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	6	28 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	7	28 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	8	28 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	9	38 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	10	38 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	11	38 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	12	38 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	13	38 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	14	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	15	71 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	16	28 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	17	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	18	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei
1601	49	280	0	19	50 / 3060	Boligseksjon	Ja	Nei

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/8-16

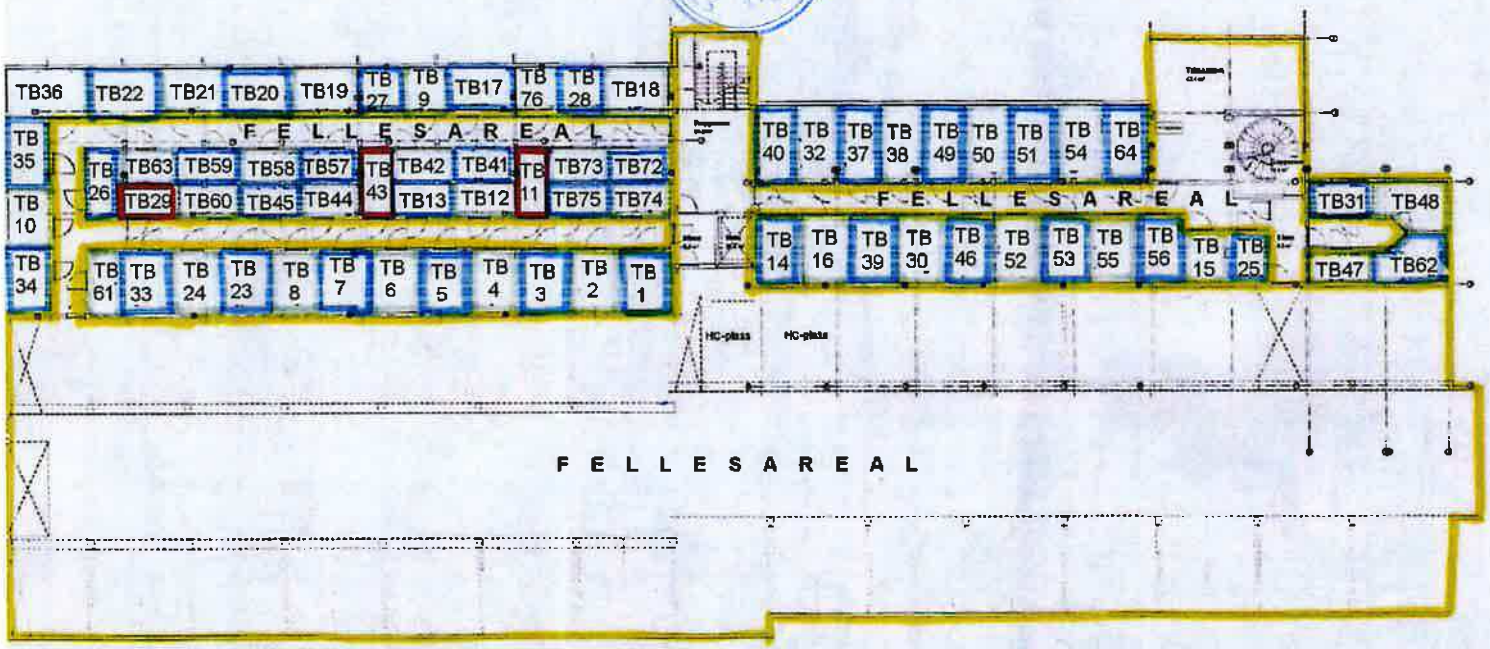
SITUASJONSKART

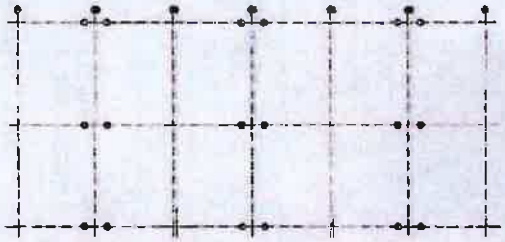
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Stokkbekken 165, 7048 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	HEIMDAL GRUPPEN AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			
TRONDHEIM	Dato: 4/8-2016 Sign: seksjonert eiendom markert med rødt strek			side 1/6



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

Bygningsnr 300408899





TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 0/kjeller

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 280 **i Trondheim kommune**

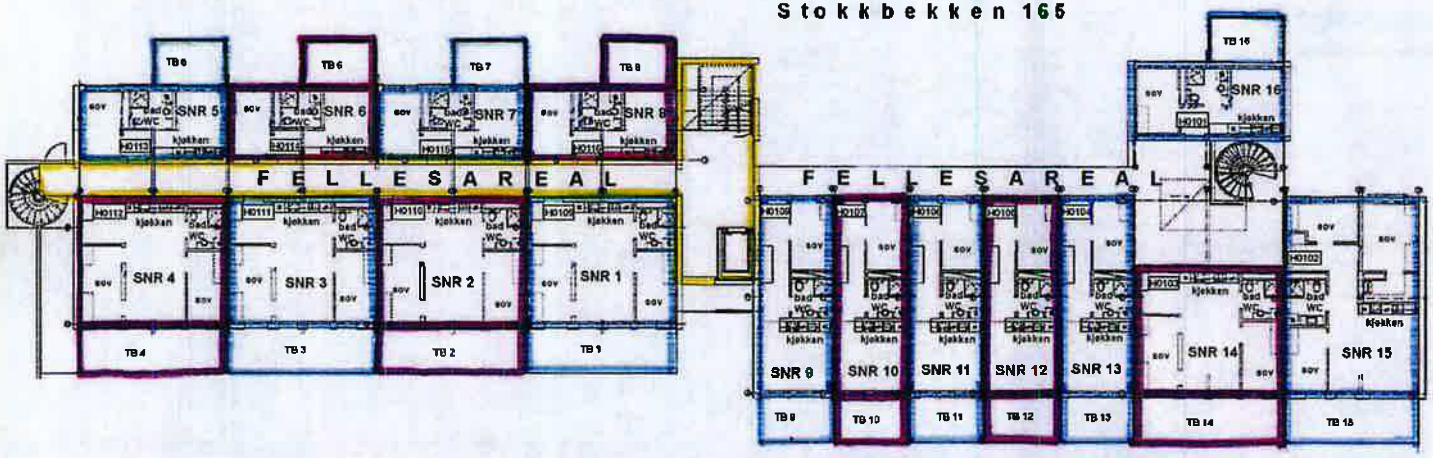
Saksnr.: 201629492

Dato: 8.08.2016 **Side** 2 / 6

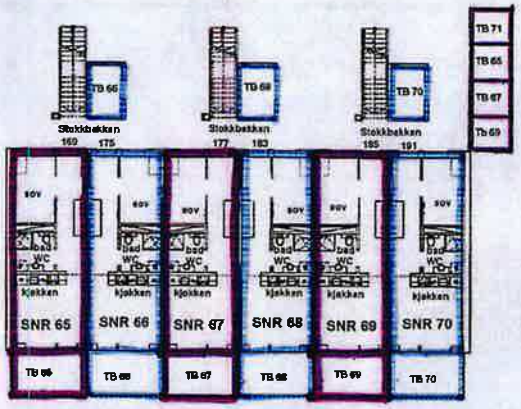
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

Bygningsnr 300408901

Stokkbekken 165



Bygningsnr 300408900



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 1

Eierseksjonering

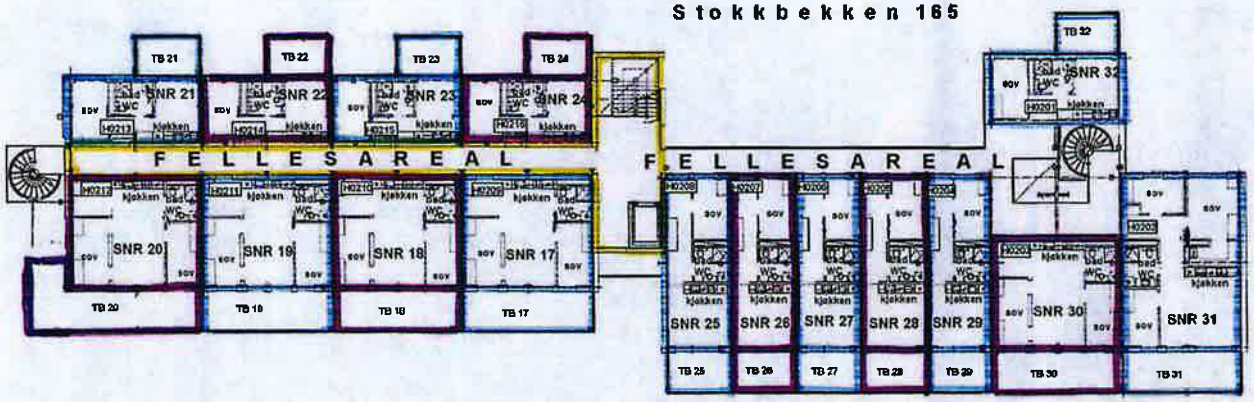
Gnr: 49 **Bnr:** 280 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201629492

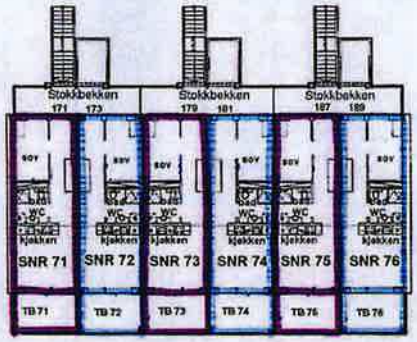
Dato: 8.08.2016 **Side 3 / 6**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

Bygningsnr 300408901



Bygningsnr 300408900



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 2

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering

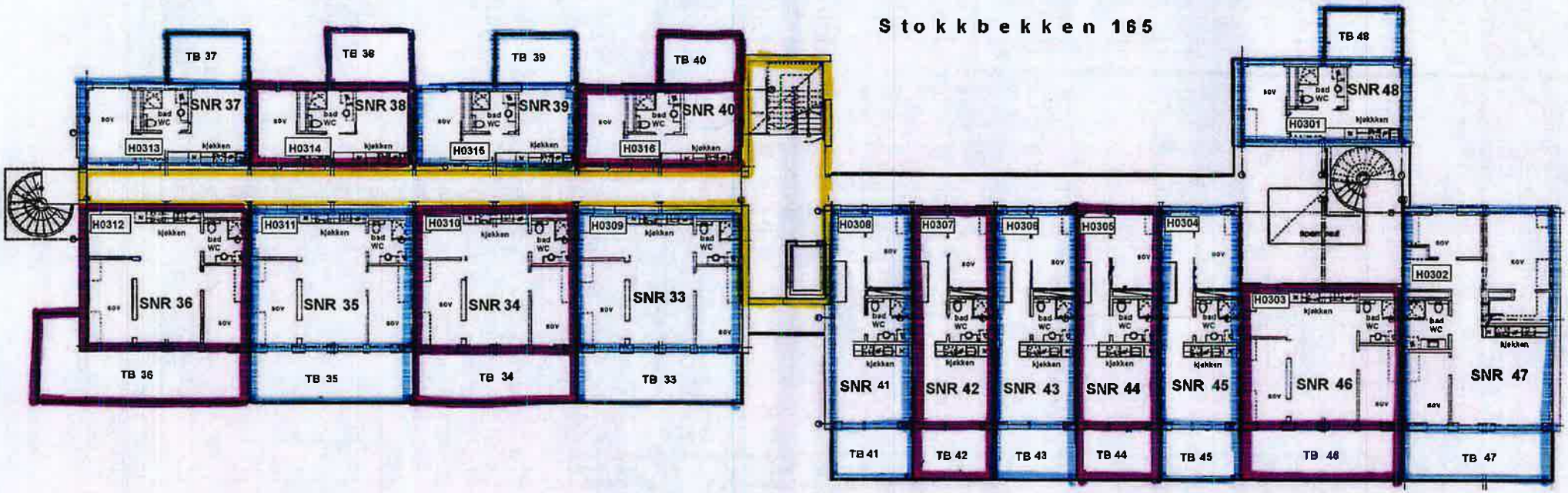
Gnr: 49 **Bnr:** 280 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201629492

Dato: 8.08.2016 **Side 4 / 6**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

Bygningsnr 300408901



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 3

KARTVERK

Eierseksjonering

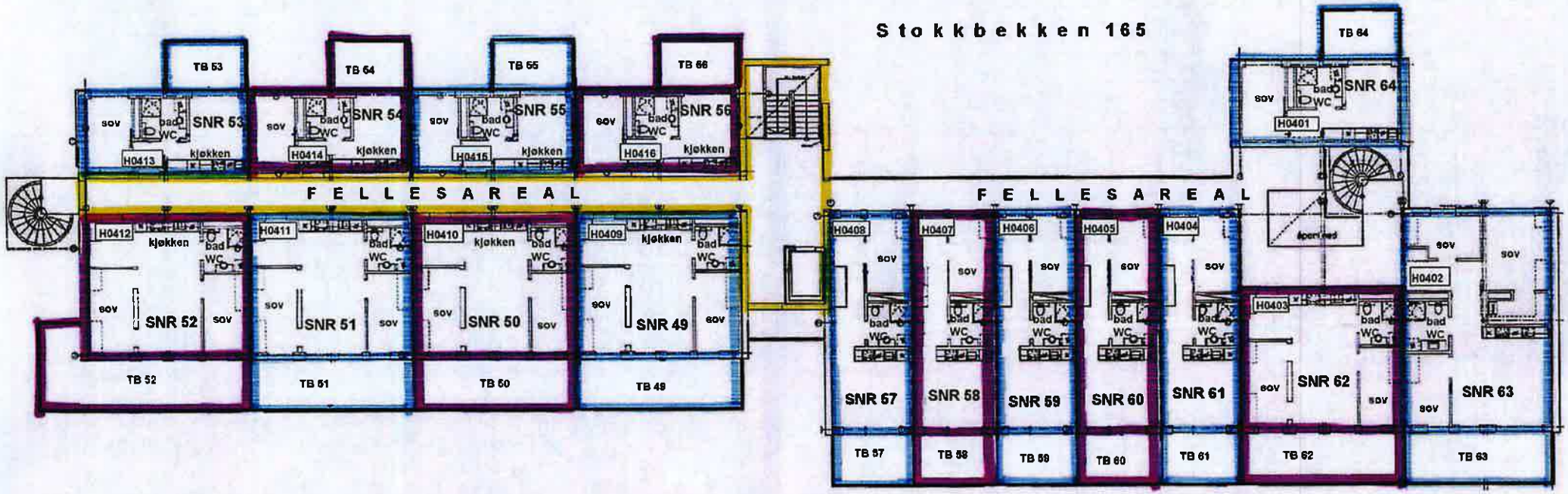
Gnr: 49 **Bnr:** 280 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201629492

Dato: 8.08.2016 **Side 5 / 6**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

Bygningsnr 300408901



SNR = seksjonsnummer
TB = tilleggsareal bygg seksjonsnummer

plan 4

STATENS KARTVERK

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 280 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201629492

Dato: 8.08.2016 **Side 6 / 6**

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/8-16

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-2

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte 24.08.16

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. Sameierne 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 må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Det skal være ro i sameiet mellom midtnatt og kl 07.00 på fredag og lørdag, og mellom kl 23.00 og 07.00 på øvrige dager.

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 veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Sameieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

VEDTEKTER VELFORENINGEN MILJØBYEN GRANÅSEN GÅRD
Vedtekter vedtatt ved stiftelsen: 01.10.2014, sist endret 28.06.2018.

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens område vil få tildelt eget gnr. og bnr. så snart fradelingen er avsluttet hos Trondheim kommune og tinglyst skjøte er på plass.

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drifte og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger som lekeplasser, eventuelle parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også drifte og vedlikeholde vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet som går ut fra eiendommen til det enkelte boligselskapet. Velforeningen kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med medlemmenes bointeresser. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 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 jfr. vedlagte kart – vedlegg 2.
(Reg. nr. r1108I Granåsen del av gnr. 49, bnr. 1 m.fl.)

§ 4 Juridisk person

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

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av boenheter innenfor velforeningens område jfr. § 3. har rett og plikt til å være medlem av velforeningen.

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

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

§ 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales to ganger pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig eller eierseksjon, men ikke før overtakelse av velforeningens arealer.

I tillegg innbetales en oppstartkapital fastsatt av utbygger ved 1. gangs innflytting.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Forsikring/hms
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Renovasjon
- Gatebelysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer 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, og fortrinnsvis etter at sameiene og huseierlagene har avholdt sine årsmøter. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av april måned.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 14 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i sameiene og den/de valgte representantene fra eneboligene. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Representantene fra eneboligene innehar samme antall stemmer som antall eneboliger.

8.3 Representantene 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 kalenderår
- 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 være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll. Protokollen signeres av møtelederen og minst en av de tilstedeværende medlemmene valgt av årsmøtet.

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 og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de

avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall). Ved stemmelikhet avgjøres valget ved loddtrekning.

8.8 Årsmøtets 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 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 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.

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst 10% av medlemmene 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 kan det innkalles med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av styreleder som velges særskilt, 4 styremedlemmer, og minst 4 varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis velges blant styremedlemmer fra sameiene eller valgte representanter fra eneboligene innen de ulike delfeltene i velforeningens område.

Det gjelder særskilte bestemmelser i oppstartfasen, jfr. vedlegg 1.

10.2 Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig 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 dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- 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 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 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 kan attestere ved leders fravær og etter avtale med leder.

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

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

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Selger plikter også å informere styret, evt. forretningsfører, om kjøpers navn og adresse, samt overtakelsesdato for eiendommen.

§ 12 Oppløsning, sammenslåing og deling.

12.1 Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges som avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

12.2 Foreningens formue etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfaller det formål foreningen arbeider for å fremme. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

12.3 Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (§8.8). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Vedlegg 1 :

Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen

Fram til ferdigstilling av siste delområde, vil det være behov for noen særskilte bestemmelser.

1. Interimstyre: Representant(er) for utbygger, Miljøbyen Granås AS, representerer de selskaper som til enhver tid ikke er stiftet fram til ferdigstillelse av velforeningens område. Etter hvert som sameiene ferdigstilles, suppleres styret med representanter fra etablerte selskaper.

2. Overtakelse av velforeningens område skjer så snart det er ferdigstilt. Ved overtakelse skal det gås en befaring mellom utbygger og de medlemmene i interimstyret som ikke representerer utbygger. Det skal skrives overtakelsesprotokoll. Området regnes som overtatt når overtakelsesprotokollen er signert. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.

3. Overskjøting skjer uten ugrunnet opphold etter overtakelsesprotokollen er signert.

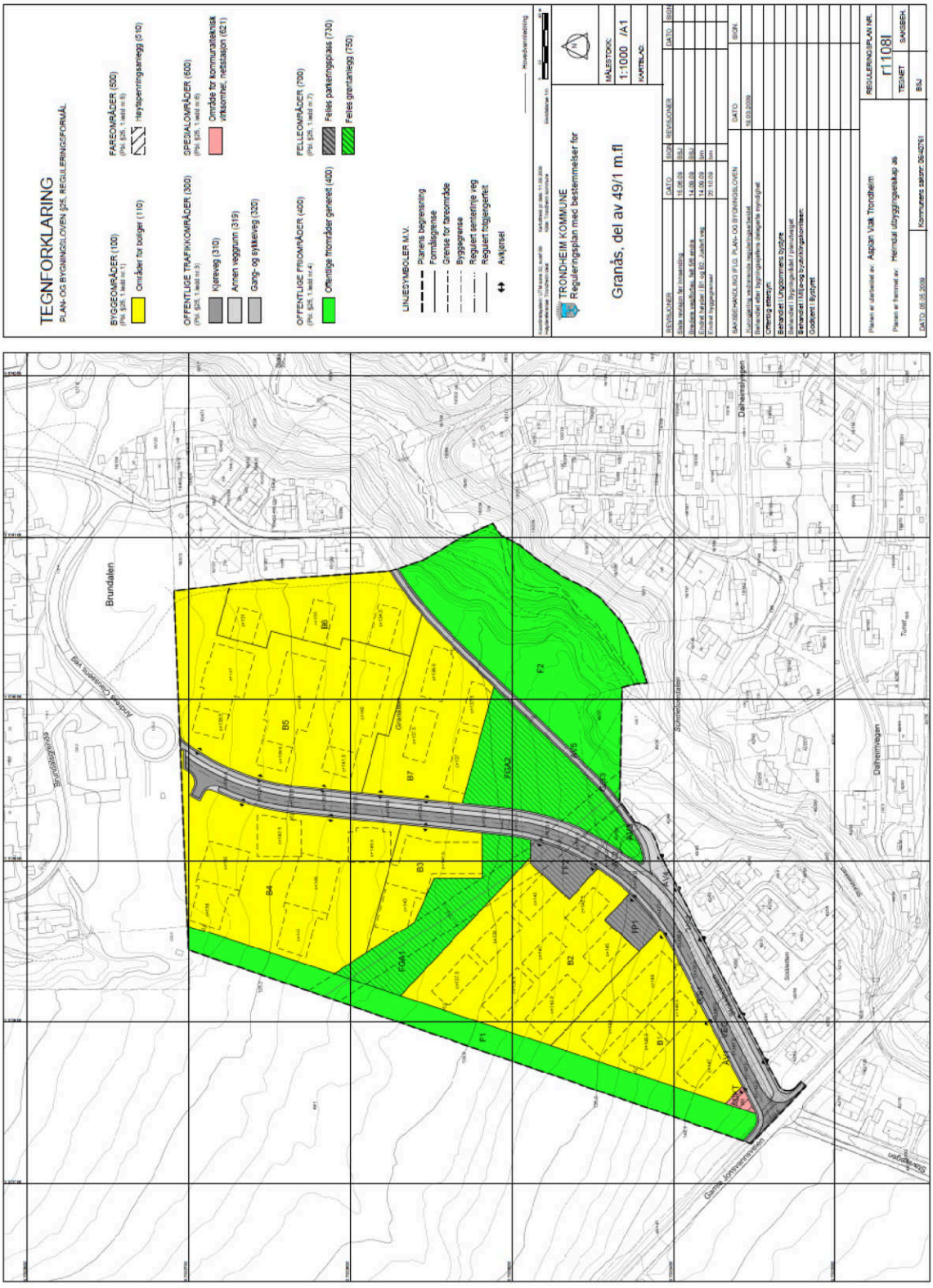
4. Etter overtakelse av velforeningens område, avholdes første ordinære årsmøte med valg av styre for velforeningen. Interimstyret fungerer som valgkomite for det første årsmøtet.

5. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.

6. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.

Vedlegg 2:

Geografisk område



VEDTEKTER

SAMEIET MILJØBYEN GRANÅSEN B5-2

(org. nr. 917 777 039)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 18.06.2020.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.16.

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten fastsettes av årsmøtet i velforeningen. Velforeningen drifter og eier felles friområder, samt eventuelt felles vann- og avløpsledninger og eventuelle felles parkeringsplasser.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 76 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 280 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt tilleggsdeler i form av terrasser og boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Sameiet/seksjonseierne disponerer til sammen 55 parkeringsplasser i parkeringskjeller, organisert som fellesareal. Styret er pliktig til å holde en oppdatert oversikt over hvem som bruksrett til hvilke plasser.

Sameiet disponerer 1 parkeringsplass i parkeringskjeller som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Styret kan tildele slik plass til seksjonseiere med HC- bevis som eier en seksjon med bruksrett til parkeringsplass. De som evt. disponerer HC-plass uten særskilt behov kan da pålegges å bytte parkeringsplass. Byttet er midlertidig og gjelder kun så lenge seksjonseier eller noen fra hans husstand har et dokumentert behov. Øvrige bytter av parkeringsplasser skal skje med samtykke fra de seksjonseiere som er berørt. Styret skal godkjenne og registrere alle bytter.

Gjesteparkering skjer utendørs på tomten.

Hver seksjonseier har bruksrett til 1 bod.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(4) Dersom det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

3-2 Registrering av eierskifter

Erverv og utleie av eierseksjoner skal i forkant av salg/leieperiode meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

3-3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Unntatt fra dette er kostnader til parkering, kabel- TV og kontingent til velforening. Dette fordeles flatt mellom sameierne. Utgifter til fjernvarme fordeles etter forbruk. En måler pr. bolig for radiatorvarme og tappevann.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Felleskostnader knyttet til bruk av tilordnede parkeringsplasser på fellesareal, fordeles på sameierne som disponerer parkeringsplass iht. hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges opp til to varamedlemmer.

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

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

7-2 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 vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Både varsel og innkalling til årsmøte kan sendes ved hjelp av elektronisk kommunikasjon.

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående år
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen og en annen fordeling av felleskostnadene og
- bomiljøtiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for noen av sameierne på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Velforeningen Miljøbyen Granåsen Gård - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		633 600	633 600	633 600	665 280
Andre driftsinntekter		0	92 003	0	0
Sum driftsinntekter		**633 600**	**725 603**	**633 600**	**665 280**
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-3 878	-3 878	-20 000	-20 000
Styrehonorar		-55 000	-55 000	-51 500	-55 000
Avskrivninger		-7 794	-7 794	0	0
Forretningsførerhonorar		-15 540	-13 312	-10 000	-10 000
Eksterne honorar	2	-1 375	0	0	0
Vaktmestertjenester		-548 432	-157 482	0	0
Løpende vedlikehold	3	-49 849	-15 127	-230 000	-470 000
Periodisk vedlikehold	4	-171 063	0	-250 000	-50 000
Festeavgift		-2 707	-2 581	0	0
Energi, felles		-1 900	-1 953	0	0
Andre driftsutgifter	5	-25 787	-41 487	-16 001	-16 001
Sum driftskostnader		**-883 325**	**-298 613**	**-577 501**	**-621 001**
DRIFTSRESULTAT		**-249 725**	**426 990**	**56 099**	**44 279**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		44 723	34 883	0	0
Finanskostnader		-302	0	0	0
Netto finansposter		**44 421**	**34 883**	**0**	**0**
Resultat før skattekostnad		**-205 304**	**461 873**	**56 099**	**44 279**
Ordinært resultat etter skatt		-205 304	461 873	56 099	44 279
ÅRSRESULTAT	**6, 10**	**-205 304**	**461 873**	**56 099**	**44 279**
Disponering av totalresultat:		-205 304	461 873	56 099	44 279
Overført til annen egenkapital		0	461 873	0	0
Overført fra annen egenkapital		-205 304	0	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	7	109 123	116 918
Sum anleggsmidler		**109 123**	**116 918**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Opptjente renter	8	44 723	34 883
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	9	826 279	1 055 074
Sum omløpsmidler		**871 002**	**1 089 957**
SUM EIENDELER		**980 125**	**1 206 875**

Sameiet Miljøbyen Granåsen B5-2 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 180 512	1 103 232	1 180 531	1 298 584
Inntekter garasjer		63 600	64 200	63 600	63 600
Tillegg elektroniske fellesavtaler		236 208	223 440	236 208	248 976
Andre tillegg	1	109 440	109 440	109 440	109 440
Andre driftsinntekter	2	39 052	15 322	15 000	12 000
Sum driftsinntekter		**1 628 812**	**1 515 634**	**1 604 779**	**1 732 600**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-19 105	-17 569	-17 569	-19 035
Styrehonorar		-135 000	-124 600	-135 000	-135 000
Forretningsførerhonorar		-136 954	-132 289	-137 000	-141 500
Honorar administrative tjenester		-27 600	-29 265	-23 300	-28 900
Eksterne honorar	4	-21 492	-14 165	-14 600	-15 400
Kontingent/felleskostnader	5	-109 440	-109 440	-109 440	-109 440
Drifts- og serviceavtaler	6	-89 195	-39 692	-48 200	-44 000
Vaktmestertjenester		-302 680	-164 948	-119 000	-226 150
Renholdstjenester		-120 026	-194 723	-124 500	-124 500
Løpende vedlikehold	7	-91 711	-173 630	-510 000	-70 000
Periodisk vedlikehold	8	-60 938	-219 803	-60 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-235 641	-223 046	-236 208	-248 976
Forsikring		-171 946	-149 560	-163 020	-201 100
Kommunale tjenester og renovasjon		-27 709	-34 768	-27 600	-25 000
Energi, felles		-238 083	-211 967	-247 000	-243 000
Andre driftsutgifter	9	-10 382	-9 455	-23 500	-18 500
Sum driftskostnader		**-1 797 902**	**-1 848 918**	**-1 995 937**	**-2 150 501**
DRIFTSRESULTAT		**-169 090**	**-333 284**	**-391 158**	**-417 901**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		32 504	41 445	25 000	30 000
Finanskostnader		-115	-371	0	0
Netto finansposter		**32 389**	**41 074**	**25 000**	**30 000**
Resultat før skattekostnad		**-136 701**	**-292 210**	**-366 158**	**-387 901**
Ordinært resultat etter skatt		-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
ÅRSRESULTAT	**10, 13**	**-136 701**	**-292 210**	**-366 158**	**-387 901**
Disponering av totalresultat:		-136 701	-292 210	-366 158	-387 901
Overført fra annen egenkapital		-136 701	-292 210	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	2 095	0
Forskutterte kostnader MBU	11	334 832	421 320
Periodiserte kostnader	11	232 492	190 678
Mellomregning Klare Finans	11	29 183	30 766
Opptjente renter	11	32 504	41 445
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	975 793	1 357 441
Sum omløpsmidler		**1 606 900**	**2 041 650**
SUM EIENDELER		**1 606 900**	**2 041 650**

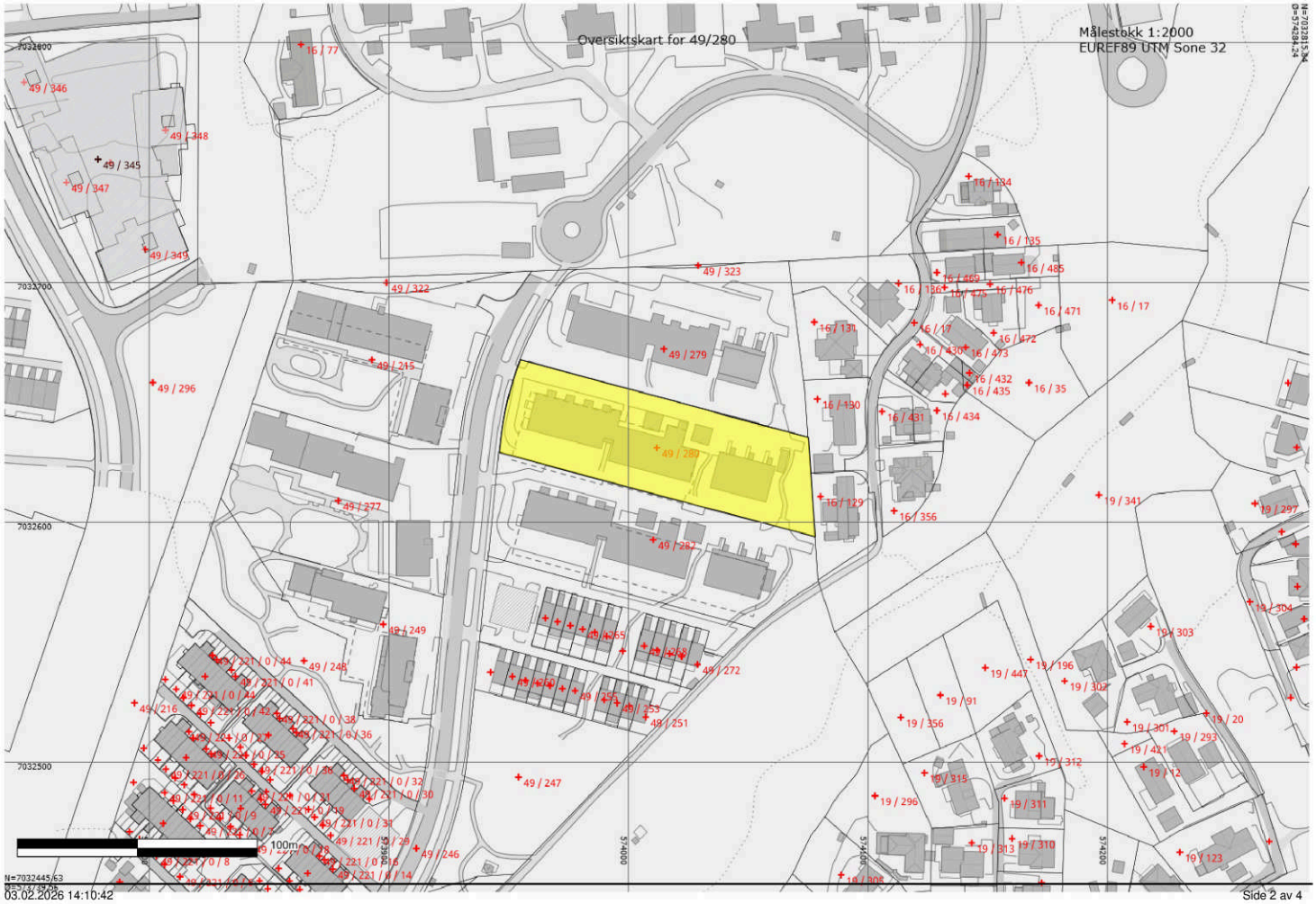
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**280**	**0**	**34**

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 49/280
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=7032445/63
03.02.2026 14:10:42


49/280 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 322
49 / 323
16 / 469
16 / 136
16 / 475
16 / 131
16 / 17
49 / 279
16 / 430
49 / 215
16 / 130
16 / 433
16 / 431
16 / 434
49 / 280
49 / 277
16 / 129
16 / 356
49 / 282
49 / 249
49 / 268
49 / 265
49 / 267
49 / 273
49 / 271
100m
7032700
7032600
5744100
80,84
36,53
35,17
15,06
87,81
26,32
41,09
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
N=7032538.18
03.02.2026 14:10:42

Areal og koordinater

Areal: 5170,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032630,74 Øst: 574011,90

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7032629,12	573945,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,91	Ikke hjelpelinje		10	
2	7032632,01	573946,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	140,00
			36,53	Ikke hjelpelinje		10	
3	7032667,45	573954,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			80,84	Ikke hjelpelinje		10	
4	7032646,55	574032,81	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,45	Ikke hjelpelinje		10	
5	7032644,36	574040,97	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			35,17	Ikke hjelpelinje		10	
6	7032635,31	574074,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,06	Ikke hjelpelinje		10	
7	7032620,28	574075,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			26,32	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032594,02	574077,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			41,09	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032604,35	574038,04	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,52	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032606,24	574030,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			87,81	Ikke hjelpelinje		10	

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
19.11.09 ,sak B nr. 131/09
Rita Ottervik
ordfører
Kari Aarnes
formannskapsekretær

Planident: R 1108l

Arkivsak:09/1260

GRANÅS, DEL AV 49/1-4
Reguleringsbestemmelser

Planen er datert	: 5.5.2009
Dato for siste revisjon av plankartet	: 22.10.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 26.10.2009
Dato for Bystyrets vedtak	: 19.11.2009

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Asplan Viak AS, datert 05.05.2009.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområder	- Område B1, B2, B6 og B7 for boliger i småhus
	- Område B3, B4 og B5 for boliger i blokkbebyggelse
Offentlig friområde	- Område F1 og F2
Offentlige trafikkområder	- Kjøreveg med fortau og gang- og sykkelveg
	- Gang- og sykkelveg
	- Annet vegareal
Fareområder -	- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (nettstasjon)
	- Annen særskilt angitt fare (trasé for hovedvannledning og overløp ved lekkasje)
Spesialområder	- Frisiktsone ved veg
Fellesområder	- Felles oppholdsareal FGA1
	- Felles oppholdsareal FGA2
	- Felles parkering FP1 og FP2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av det aktuelle byggeområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise disponering av utearealet med hensyn til avkjørsel og adkomster, parkering, avfall, uteopphold og lek, og redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak.

3.2 Fasadeutrykk

Det skal legges vekt på et variert visuelt uttrykk i bebyggelsens fasader, og eventuelle energianlegg skal inngå som en del av det arkitektoniske formspråket. Det tillates solfangere

og solcelleanlegg på soleksponerte flater utformet etter felles retningslinjer for hvert av byggeområdene.

Bebyggelsen skal avtrappes med terrenget.

3.3 Krav til uterom

Det skal være sandlekeplasser plassert i boligområdene.
Hele planområdet skal tilrettelegges for uterom som ivaretar kravene i Trondheim kommunes Uteromsnorm.

3.4 Universell utforming

Felles uteområder og hovedgangforbindelser skal tilfredsstille prinsippene om universell utforming. Minimum 50 % av alle boligene innenfor planområdet skal ha universell utforming.

3.5 Energi og miljø

Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes et "Program for energi- og miljø". Det skal redegjøre for energi- og miljøkonseptet i det området man sender inn byggesøknad for, og omfatte byggeprosjekt, komponenter og driftsmessige forhold.

3.6 Adkomst og parkering

Med mindre annet er angitt innenfor det enkelte området gjelder følgende:

3.6.1 Eiendommene skal ha adkomst fra ny offentlig veg gjennom området. Adkomsten er angitt med pil, og skal ha frisikt 0,5 m over tilstøtende terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten til vegen er ikke tillatt.

3.6.2 Interne adkomstveger skal være kjørbare slik at flyttebil og utrykningskjøretøy kan komme fram.

3.6.3 Det tillates etablert besøksparkering i tiknytning til områdene B3, B4, B5 og B7. Parkeringsplassene skal i hovedsak plasseres utenfor byggegrensene og nærmest mulig regulert veg, jfr. Illustrasjonsplanen som skal være retningsgivende.

3.6.4 Eiendommene i byggeområde B6 skal sikres rett til adkomst via interne adkomstveger og bruk av gjesteparkering i område B5.

3.6.5 Atkomst til eiendommen 42/44 Stokkbekken tillates via kjørbar gang- og sykkelveg og annen veggrunn.

3.6.6 Eiendommene lengst syd i byggeområde B2 skal sikres rett til adkomst via intern adkomstveg lengst nord i område B1.

3.6.7 Det tillates etablert parkering under terreng. Parkeringsdekning skal være iht. krav i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel.

3.7 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for arealbruk i støyutsatte områder (jfr. Rundskriv T-1442) skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen.

3.8 Fellesområder og friområder
Planlegging av friområder F1 og F2 og felles oppholdsareal FGA1 og FGA2 må samordnes slik at overløp ved eventuell lekkasje skjer på en forsvarlig måte.

3.9 Tekniske installasjoner
Det skal innenfor planområdet kunne settes av mindre bygningsvolum og areal til tekniske installasjoner som pumpehus, varmesentraler, søppelsug m.v.

De tekniske installasjonene må ikke anlegges slik at de er til hinder for ferdsel eller bruk av uteområder eller på annen måte kan forringe eller skape risiko for øvrig bruk.

3.10 Boligtall – fordeling av boligtyper
Det tillates bygd maks 310 boliger. Fordeling av boligtyper skal i prinsippet følge inndelingen som er vist på side 15 i saksframlegget.

§ 4 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR BOLIGER, B1, B2, B6 og B7

4.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til boligbebyggelse, og bygges ut som småhusbebyggelse; enten eneboliger, rekkehus eller lave leilighetshus i 2 etasjer + kjeller eller sokkel.

4.2 Grad av utnytting
Den samlede tomteutnyttelsen T-BRA skal ikke overstige for B1 - 5800 m², for B2 – 7700 m², B6 – 2600 m², B7 - 4650 m².

4.3 Utforming og høyder
Bebyggelsen skal oppføres med flate tak eller med sammensatte tak formet på en måte som gir en god energimessig løsning. Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøydene på plankartet.

4.4 Byggegrenser
Bebyggelsen skal ligge innenfor anviste byggegrenser på plankartet.

Underordnede volum som balkonger, overbygg over terrasser, boder og åpne carporter kan tillates plassert utenfor byggegrensene.

4.6 Felles parkering for B7
Felles parkeringsplass skal anlegges mot adkomstveien slik som vist i illustrasjonsplanen. Parkeringen ved gavlen på den nordligste husrekken kan føres opp i to plan. Det øvre planet skal ikke være mer enn 1,0 meter over planert terrengnivå på sørsiden av p-dekket.

§ 5 BYGGEOMRÅDER – OMRÅDER FOR BOLIGER, B3, B4 og B5

5.1 Arealbruk
Områdene skal benyttes til boligbebyggelse, og bygges ut som blokkbebyggelse.

5.2 Grad av utnytting
Den samlede tomteutnyttelsen skal for B3 ikke overstige T-BRA = 5600 m², for B4 ikke overstige T-BRA= 11250 m² og for B5 ikke overstige T-BRA= 12400 m².

5.3 Utforming og høyder

Bebyggelsen skal oppføres med flate tak eller som sammensatte tak formet på en måte som gir en god energimessig løsning. Maksimal høyde på bebyggelsen skal ikke overstige kotehøydene på plankartet. Etasjeantallet skal følge illustrasjonsplanen.

Det tillates takterrasser på inntil 25 % av takflatene.

Det tillates mindre oppbygg for tekniske installasjoner samt trappe- og heisoppbygg på tak på til sammen inntil 60 m² for hvert bygningskompleks. Dette skal utformes som en del av det totale arkitektoniske uttrykket når det gjelder materialvalg og volumoppbygning. De skal ikke rage mer enn 2,5 m over gesimshøyden og være inntrukket fra fasadelivet.
Boenhetene skal være organisert rundt tradisjonelle trappe- og heisrom med adkomst fra disse. Svalganger kan benyttes når det gir en bedre adkomstløsning.

5.4 Byggegrenser

Det tillates oppført mindre og lette bygningskonstruksjoner på til sammen inntil 160 m² i en etasje for sportsboder, fellesboder, avfallshåndtering og lignende på bakkeplan for hvert bygningskompleks innenfor formålsgrensen til det enkelte området.

Parkeringskjeller og bod i kjeller medregnes ikke i T-BRA.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER, F1 og F

6.1 Område F1 og F2

Friområdene F1 og F2 skal sikres tilgjengelighet og bruksmulighet for allmennheten.

Planlegging av friområder F1 og F2 og felles oppholdsareal FGA1 og FGA2 må samordnes slik at overløp ved eventuell lekkasje fra hovedvannledningen skjer på en planlagt og kontrollert måte.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Kjøreveg med fortau og tilliggende gang og sykkelveg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist på plankartet, med fortau på vestsiden og langsgående gang- og sykkelveg på østsiden. Gang- og sykkelvegen skal være adskilt fra trafikkarealet med et grønt beplantet felt som også kan fungere som snøopplag.

Fortau skal være minimum 2,5 meter, vegbredden minimum 6 meter, grønt felt skal være minimum 3 meter bredt og gang- og sykkelvegen være minimum 3 meter bred.

Det skal tilrettelegges for offentlig snuplass dimensjonert for lastebil i nord.
Alt areal skal være asfaltert. Fortau skal skilles fra vegbanen med kantstein.
Eksisterende rundkjøring i enden av Stokkbekken fjernes.
Det skal etableres opphøyd gangfelt mellom FGA1 og FGA 2.
Det skal minimum etableres fem fartsreduserende tiltak, som også kan kombineres med fotgjengerovergang.

7.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg som i dag er tilrettelagt i forlengelsen av eksisterende snuplass i Stokkbekken reguleres inn og sikres for offentlig ferdsel.

7.3 Annen veggrunn
Annet vegareal utgjør grøfter, skulder og grøntbelte mellom veg og langsgående gang og sykkelveg som angitt på plankartet. Det tillates etablert en støyvoll med maksimal høyde 1 meter over overkant kantstein mot kjøreveg. Støyvollen skal sentreres i den 6 meter brede grøntsonen, samtidig som den tilfredsstiller frisikt både mot kjøreveg og gang- sykkelveg. Annen veggrunn innenfor B2 skal benyttes til felles parkering for boligene i samme felt.

§ 8 FAREOMRÅDER

8.1 Annen særskilt angitt fare
Sone som i plankartet er regulert som fareområde "annen særskilt angitt fare" (trasé for hovedvannledning og overløp ved lekkasje) skal opparbeides uten faste installasjoner. Området kan likevel brukes til leke- og oppholdsareal, lette konstruksjoner, inntil fire nye garasjer/boder i felt B2, samt til veg og trafikkareal på begrensede areal angitt på plankartet.

Området skal arronderes slik at vannet renner bort fra parkeringskjellere og andre faste installasjoner, og ut mot annen drenasje.

§ 9 SPESIALOMRÅDER

9.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet (nettstasjon)
Det skal plasseres nettstasjon i det angitte arealet.

§ 10 FELLESOMRÅDER – FELLES OPPHOLDSAREAL, FGA1 og FGA2

10.1 Felles oppholdsareal FGA1
Området FGA1 er felles for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7. Felles friområde skal tilrettelegges med trær og annen vegetasjon.

Området skal inneholde minst 3 oppholdssoner tilrettelag med benker og adkomst til disse.

10.2 Felles leke areal FGA2
Området FGA2 er felles for felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7. Friområdet skal tilrettelegges med trær og annen vegetasjon.

Området skal inneholde aktivitetsløkke for flerbruk med en kunstgressflate med minimum samme areal som en 5-er bane (1000 m^2) og som er tilpasset terrenget og omgivelsene og et eget lekeområde for de minste tilrettelagt med lekeapparater.

10.3 Felles parkering, FP1 og FP2
Området skal benyttes til felles parkering for beboerne i B2, og kan bygges i 2 plan. Det øvre planet skal ikke være mer enn 0,5 meter over planert terrengnivå på sørsiden av p-dekket.

§ 11 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

11.1 Opparbeidelse av terreng og utomhusanlegg
Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 1 skal fellesområde FGA2 være ferdig opparbeidet. Før ferdigattest kan utstedes for bolig nr. 100 skal fellesområde FGA1 være ferdig opparbeidet.

Felles utearealer innenfor hvert enkelt byggeområde skal være ferdig opparbeidet før det innflyttes.

11.2 Opparbeidelse av offentlig kjøreveg med fortau og tilliggende gang- og sykkelveg
Offentlig kjøreveg med fortau og tilliggende gang- og sykkelveg fram til det enkelte byggeområde skal være ferdig opparbeidet før det utstedes ferdigattest for 1. bolig.

11.3 Skolekapasitet
Skolekapasiteten i området skal være avklart før rammetillatelse kan gis.

11.4 Geoteknisk dokumentasjon
Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal følge søknad om rammetillatelse for byggetiltak kan gis. Rapporten skal identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Konklusjoner/sammendrag fra geoteknisk sakkyndig vedlegges søknad om igangsetting. Nødvendige tiltak som er beskrevet skal følges opp ved gjennomføring av byggetiltakene.

Før tiltak som krever vesentlige terrenginngrep eller dyp fundamentering kan gjøres i friområde F2, må det gjøres geotekniske vurderinger.

11.5 Anleggstrafikk
Med søknad om tiltak skal følge plan for bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytning til transport i influensområdet. Planen skal redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet (jfr. planretningslinjene T-1442, kap.4). Planen skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende, og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Planen skal vise utslippskrav (Støy, avgasser) for maskiner, kjøretøy og utstyr. Alle beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

11.6 Avfallsløsning
Det skal etableres avfallsug i forbindelse med utbyggingen av området.

11.7 Energiforsyning
Prosjektet skal forholde seg til de retningslinjer som gjelder innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning.

11.8 Områdets utbyggingsrekkefølge
Området skal bebygges fra sør i form av delfelt i rekkefølge B1, B2 og B3. Den videre rekkefølge bestemmes ikke.

11.9 Opparbeidelse av tilliggende veganlegg
Før innflytting i første bolig skal følgende tiltak være gjennomført.

11.9.1
Fortau skal være etablert på begge sider av Gamle Jonsvannsveg mellom innkjøring til Stokkbekken og Ramstadkrysset og videre på nordsida av Granåsveien til Granås gård.

11.9.2
Kryssing i form av opphøyd fotgjengerovergang over Granåsveien ved Granås gård skal være etablert med skilting.

11.9.3
Fortau på sørsida av Granåsveien / Granåslia fra Granåsen gård til innkjøring til Angelltrøa / Sildråpeveien skal være etablert.

11.9.4
Kryssing av Gamle Jonsvannsveg rett øst for Ramstadkrysset og tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg skal være etablert.

Bystyrets vedtak av 19.11.09 er som følger:
VEDTAK:

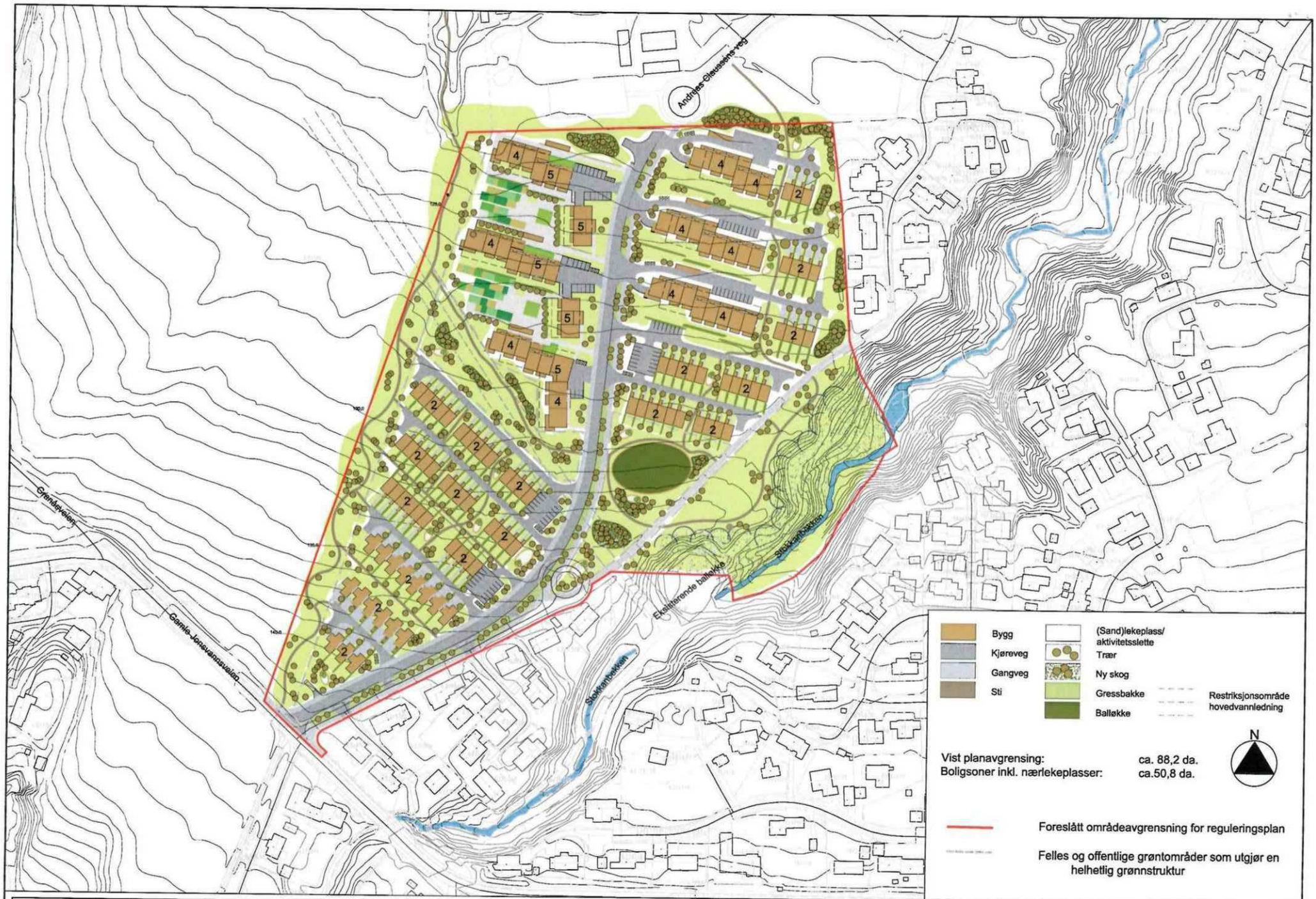
Bystyret vedtar reguleringsplan for Granås, del av 49/1-4 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Asplan Viak AS senest datert 22.10.2009 med bestemmelser senest datert 26.10.2009. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2.

FLERTALLSMERKNAD 1 – SV, Ap, Sp, MDG:

Bystyret ser positivt på en større andel mindre boliger i området, og særlig boliger tilpasset studenter og førstegangsetablerende bør tilstrebes.

FLERTALLSMERKNAD 2 – MDG, Ap, SV, V, Sp, KrF, R:

Utbygger bør søke å legge parkeringsanlegg i utkanten av området, slik at selve miljøbyen i størst mulig grad blir bilfri.



PROSJEKT: Miljøbyen Granås

OPPDRAGSGIVER: Heimdal Utbyggingsselskap AS

asplan viak

FASE: Planforslag

TEGNING: Illustrasjonsplan

OPPDRAGSLEDER: TM
OPPDRAGSNR.: 518125
TEGN: RF
KONTR.: KIK
MÅLESTOKK: 1:2000
DATO: 26.10.2009
TEGN. NR: O-04-H
FAG TYPE ETG. LØPENR.
REV.: -

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Stokkbekken 165 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

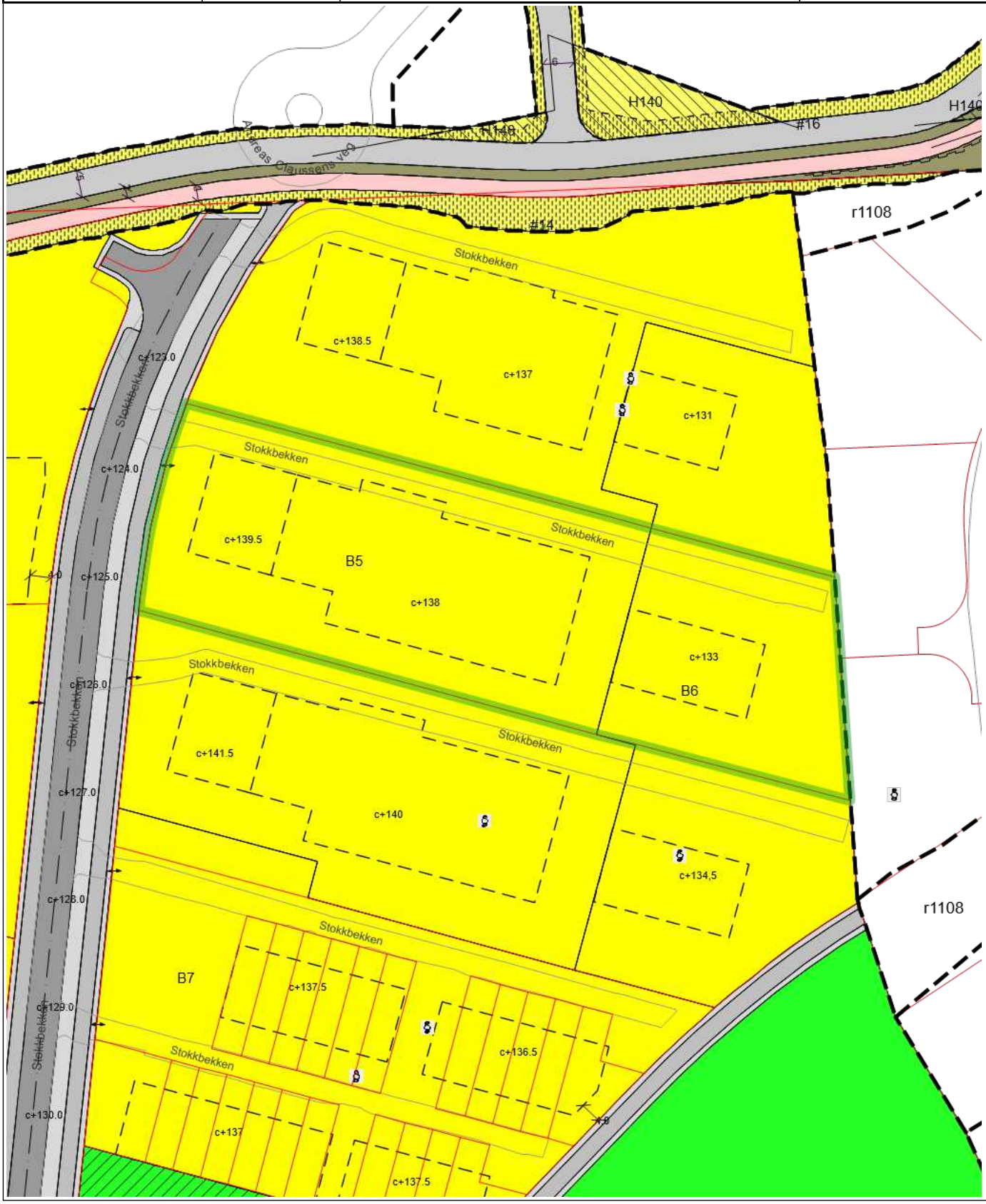
- Hekk
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Sti
- Bygning under bakken
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Gang- og sykkelveg
- Elv
- Teiggrense god nøyaktighet
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning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

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Stokkbekken 165 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Plan dispensasjon punkt


RpFormålGrense


RpGrense


RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Byggegrense


Regulert senterlinje


Frisiktlinje


Regulert støyskjerm


Måle- og avstandslinje


Bolig


Kjøreveg


Annen veggrunn


Gang-/sykkelveg


Offentlig friområde


Felles grøntareal


RpBestemmelseOmråde Midlertidig


Frisikt


Boligbebyggelse


Kjøreveg


Gang-/sykkelveg

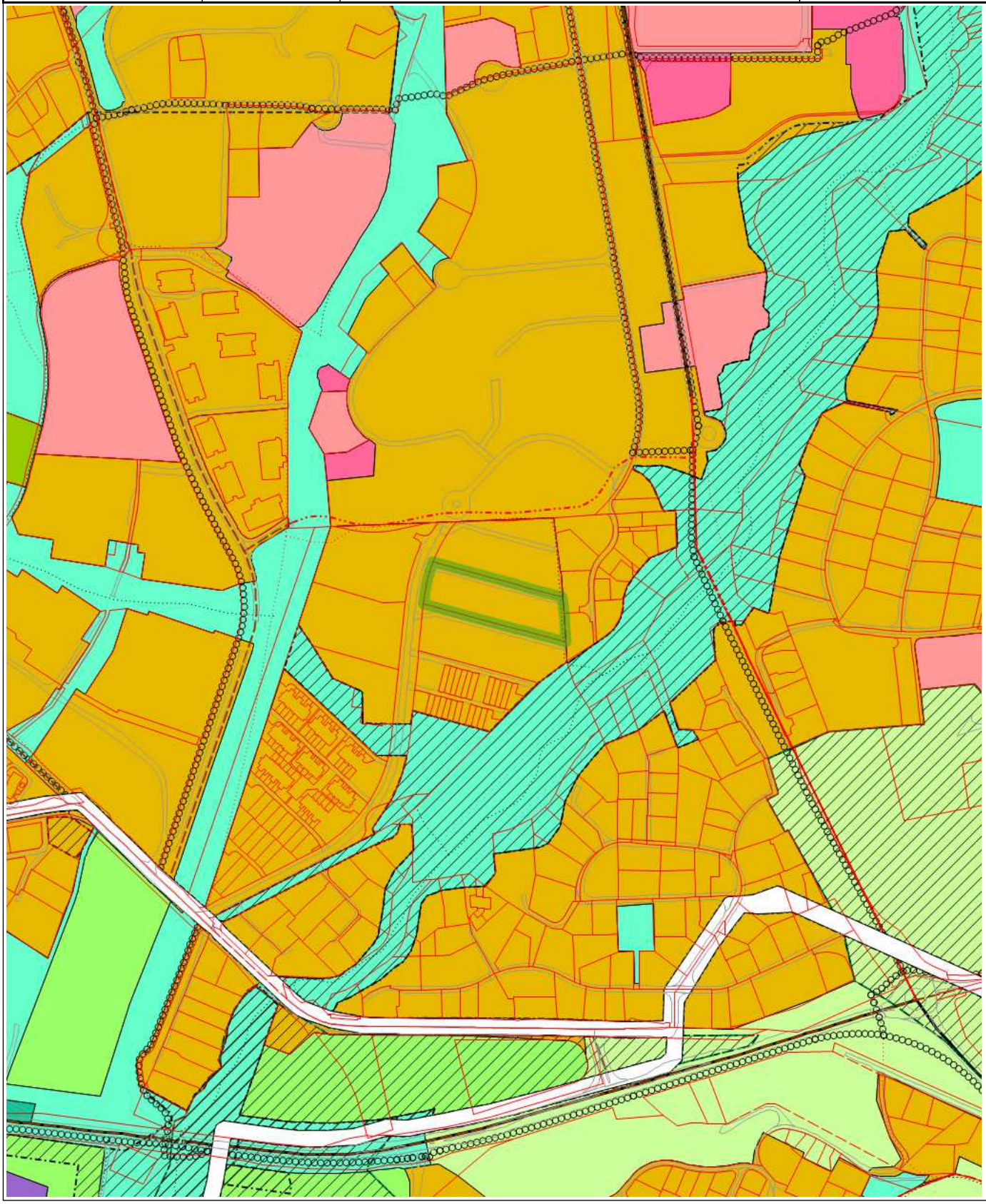

Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

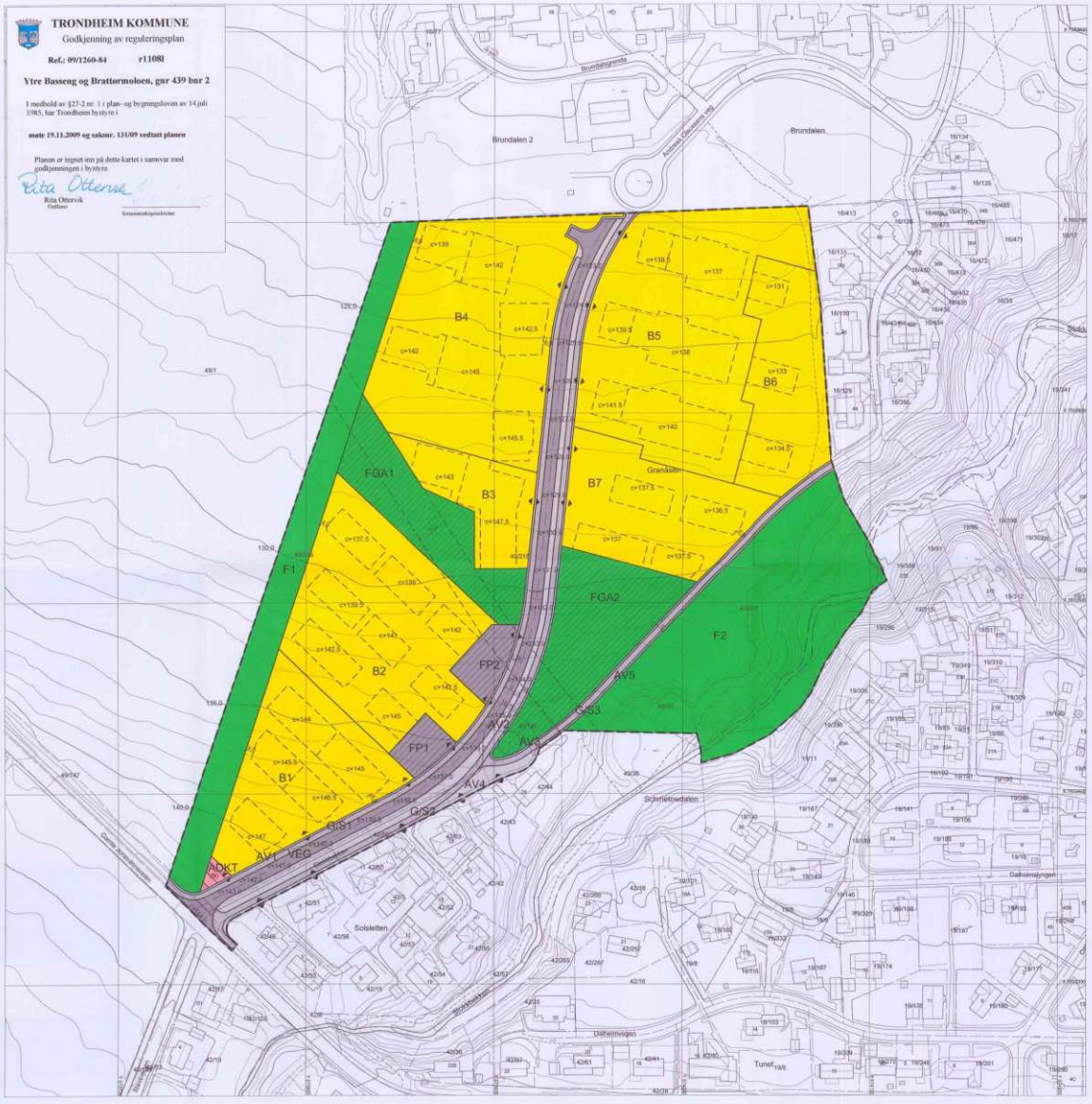
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Stokkbekken 165 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Eiendomsgrense fiktiv
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn friluftsliv (marka)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - marka
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Hovedveg
- Hovedveg bru
- Framtidig hovedveg
- Framtidig hovedveg bru
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Blå/grønnstruktur
- Framtidig blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 09/1260-84 **r1108l**

Ytre Basseng og Brattørmoloen, gnr 439 bnr 2

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

møte 19.11.2009 og saksnr. 131/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Områder for boliger (110)

FAREOMRÅDER (500)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.5)
- Høytspenningsanlegg (510)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gang- og sykkelveg (320)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Område for kommunalteknisk virksomhet, nettstasjon (621)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlige friområder generelt (400)

FELLEOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles parkeringsplass (730)
- Felles grøntanlegg (750)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for fareområde
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Regulert fotgjengerfelt
- Avkjørsel

Koordinatsystem: UTM sone 32, euref 89 Høydereferanse: Trondheim lokal
Kartutsnitt pr dato: 11.09.2009 Kilde: Trondheim kommune
Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Granås, del av 49/1 m.fl

MÅLESTOKK: 1:1000 /A1
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Siste revisjon før innsending	15.06.09	BSJ			
Bredere veg/fortau, felt 5/6 endra	14.09.09	BSJ			
Endret høyder i B1 og B2. Justert veg	14.09.09	bm			
Endret byggegrenser	22.10.09	bm			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	19.03.2009	
Behandlet i Bygningsrådet / planutvalget	23.06.2009	
Offentlig ettersyn:	30.06.2009 - 20.08.2009	
Behandlet i Bygningsrådet / planutvalget	06.10.2009	
Behandlet i Bygningsrådet / planutvalget	03.11.2009	
Behandlet i Miljø-og byutviklingskomiteen:	05.11.2009	
Godkjent i Bystyret	19.11.2009	

Planen er utarbeidet av: Asplan Viak Trondheim
Planen er fremmet av: Heimdal utbyggingselskap as

REGULERINGSPLAN NR. r1108l
TEGNET BSJ
SAKSBEH.

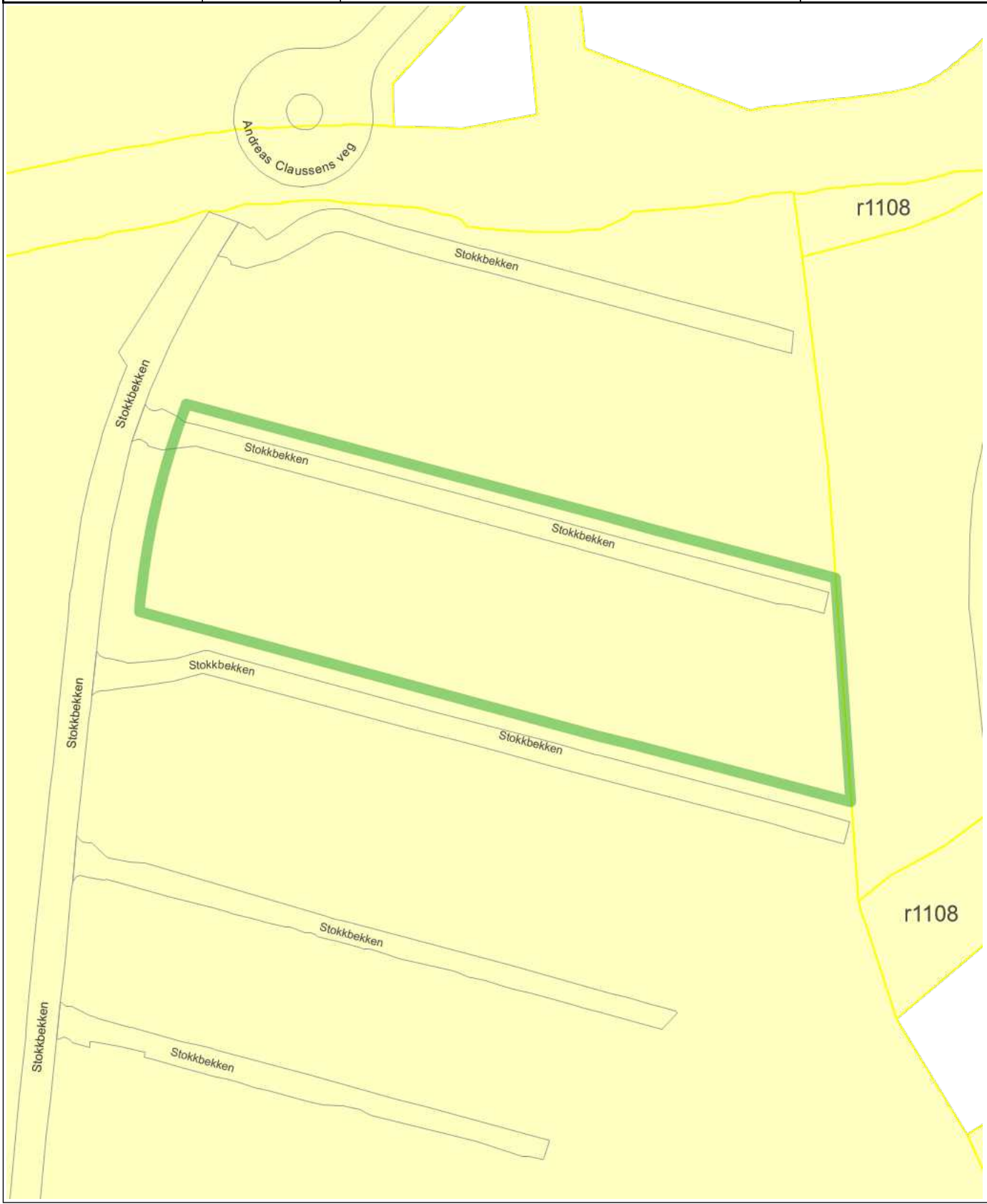
DATO: 05.05.2009
Kommunens saksnr: 09/1260

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 280	Fnr: 0	Snr: 34
Adresse:	Stokkbekken 165 7048 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 856/17

WSP Norge AS
Granåsvegen 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Trine Anette Lindkvist	13/33976 oppgis ved alle henvendelser	Morten Svarstad	17.03.2017

Stokkbekken 165, 169-191, ferdigattest - ny boligbebyggelse

Gnr./Bnr.:	**49/280**
Bygningsnummer:	**300408900, 300408901**
Ansvarlig søker:	**WSP Norge AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**Miljøbyen Granås AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for ny boligbebyggelse.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Trine Lill Johansen
kst. bygningssjef

Trine Anette Lindkvist
Saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1. Saksbehandling med begrunnelse for vedtak
2. Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Miljøbyen Granås AS, c/o Heimdal Gruppen ASVestre Rosten 79, 7075 TILLER

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.02.2017.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 4300/13, FBR DSP 2455/14, FBR RAM 884/15, FBR IGT 887/15, FBR RAM 989/15, FBR IGT 2132/15 og FBR IGT 2858/16.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

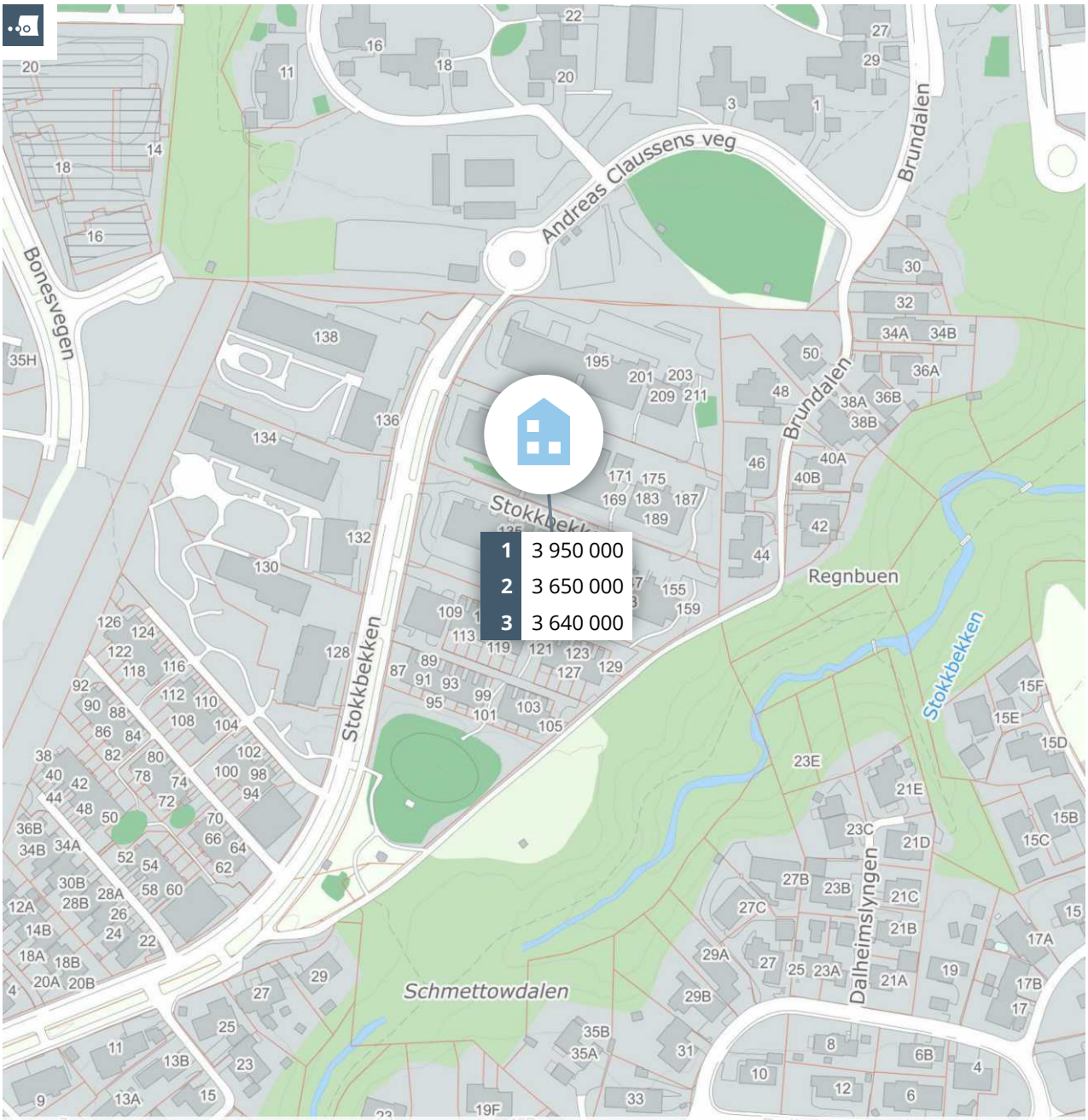
Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om dere har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Byggesakskontoret kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



Meglers verdivurdering

STOKKBEKKEN 165

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.02.2026

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: Leif Zahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stokkbekken 165, 7048 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 49 BNR 280 FNR 0 SNR 34 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 24

Verdivurdert til

3 790 000

0	3 790 000	75 800
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	3 694
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stokkbekken 165 51 m² 2016 3. etg 2 sov	21.08.2025	3 590 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**77 451**
2 Stokkbekken 165 50 m² 2016 2. etg 2 sov	05.11.2025	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**73 000**
3 Stokkbekken 165 51 m² 2016 3. etg 2 sov	24.04.2025	3 490 000	**3 640 000**	0	3 640 000	**71 373**

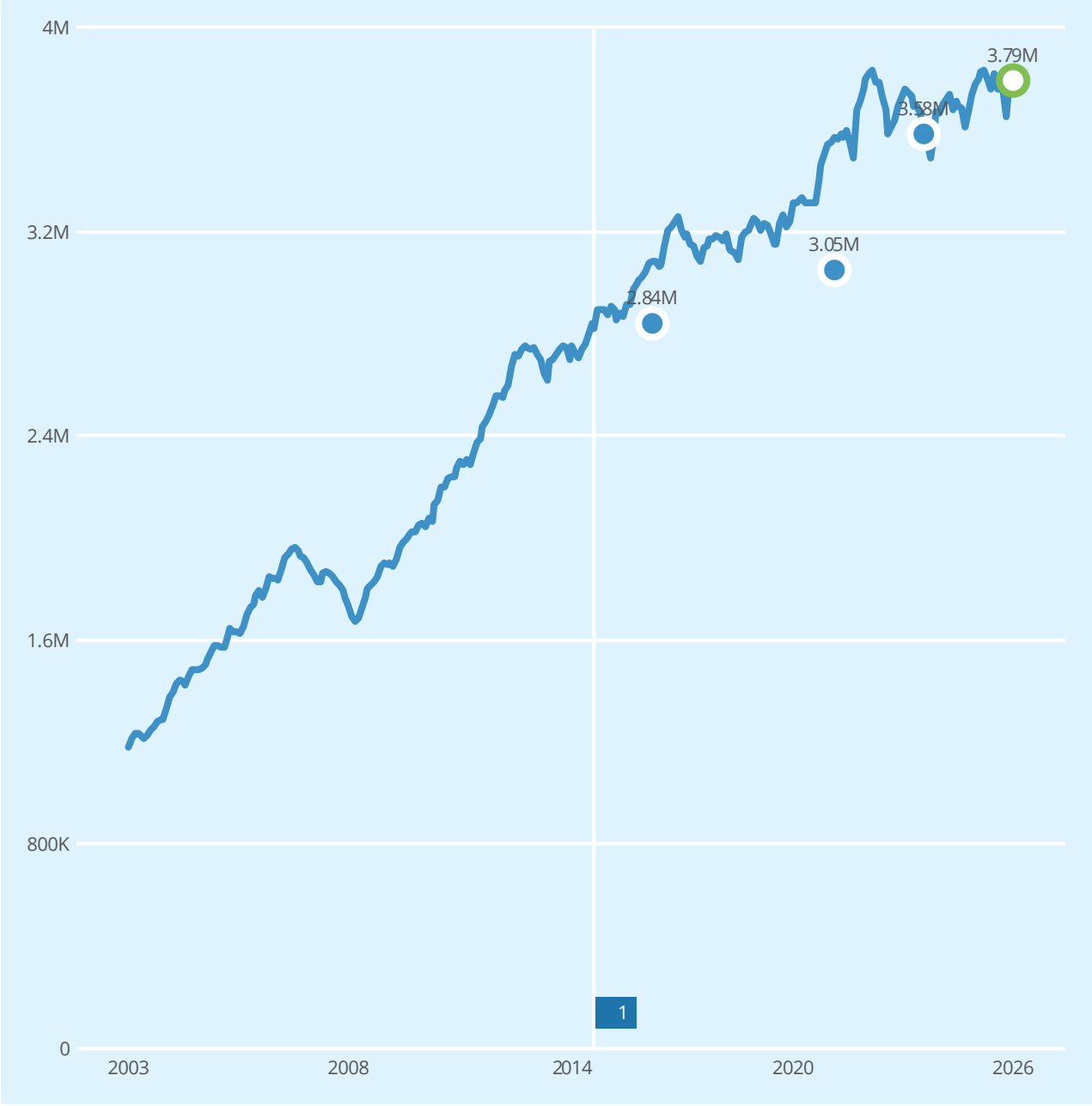
Moderne 3-roms fra 2016 i 3.etasje med romslig veranda. P-kjeller. Heis. TG0/1 på alle punkter. Lav felleskostnad.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.09.2023	04.10.2023	04.12.2023	3 290 000	3 580 000	0	3 580 000
21.05.2021	17.06.2021	07.07.2021	3 150 000	3 050 000	0	3 050 000
14.09.2016		14.09.2016	-	2 840 000	-	2 840 000

Leiligheter til salgs i Granåsen 24 grunnkrets nå

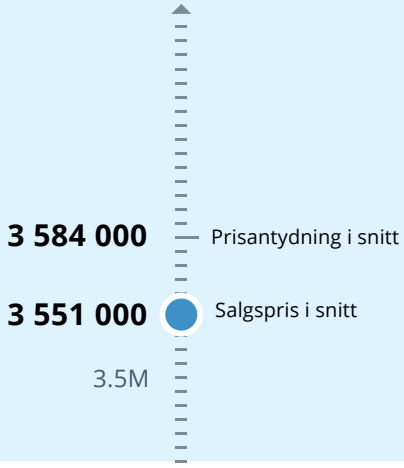
3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
41
dager

Leiligheter solgt i Granåsen 24 grunnkrets siste 6 mnd

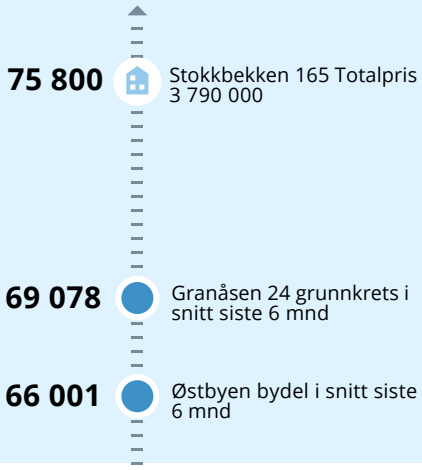
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Stokkbekken 165, 7048 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 280, Snr. 34, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 470 17 231

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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