PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

ØVRE GRANÅSLIA 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øvre Granåslia 11
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2018
BRA:	59 m^2
BRA-i:	42 m^2
Rapportdato:	8.4.2026 (Gyldig til 8.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	1	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Øvre Granåslia 11
7047 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/41371

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Overflater	TG-2 er gitt på grunn av sprekker i flis i sokkel i våtsonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2026

Rapportdato
8.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kirsten Ludvigsen Grevskott**

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:
Profesjonsansvarsforsikring: **If Forsikring**

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Granåslia 11, 7047 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	49	Bruksnr:	308	Festenr:	
Seksjonsnr:	93	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2018**
Boligtype: **Leilighet**

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
4. etasje	**59**	**42** Romfordeling: Entre, bod, bad, soverom, stue og kjøkken	**5** Romfordeling: Bod	**12**	**0**
Totalt m²	**59**	**42**	**5**	**12**	**0**

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.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er innglasset balkong med utgang fra stue. Betongdekke som er flislagt.	
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**

6.2 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**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

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

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

Det er mekanisk avtrekk over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.4 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

Brannvarsler i tak, sprinkler og brannslukker.

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

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	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**

6.6 Vannledninger

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

6.7 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 er plassert i bod. 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.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren til radiator, tikoblet fjernvarme.

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**

6.9 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?	
Det er byttet filter årlig.	
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**

6.10 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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres sprekker i flisefuger mellom vegg og gulv i dusjsonen noe som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Anbefalte tiltak overflater

Tette sprekk i flis, eventuelt bytte flisen.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare, innebygget klosett og opplegg for 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**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	

Dokumentasjon

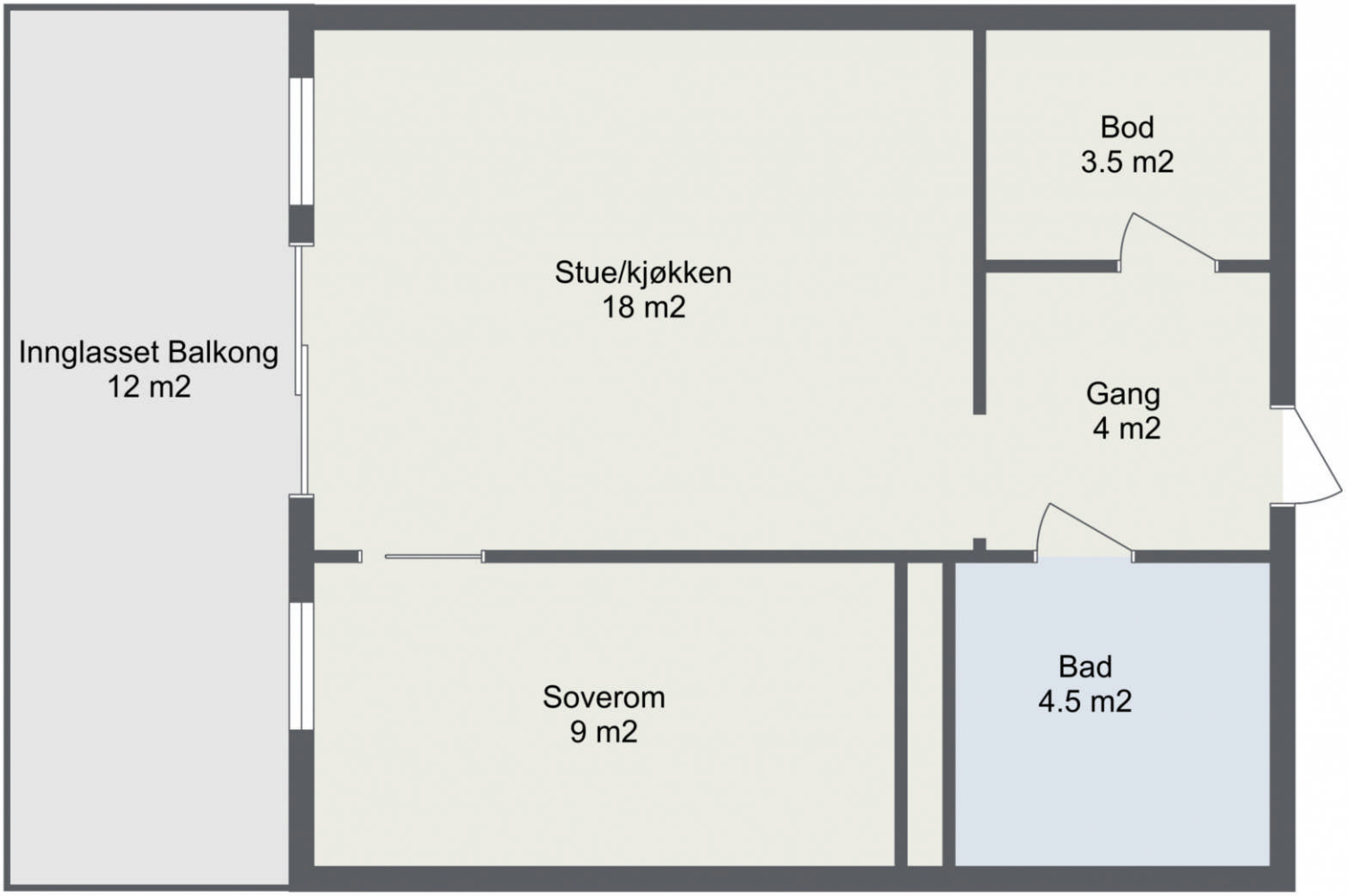
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

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

4. 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

enova

Energiattest



Adresse	
Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280139**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300622887**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **308**
Seksjonsnummer **93**	Bruksenhetsnummer **H0405**



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 **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **42,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, 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
68,82 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
70,70 kWh/m²	**3 887 kWh**

Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM

Detaljering

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

Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

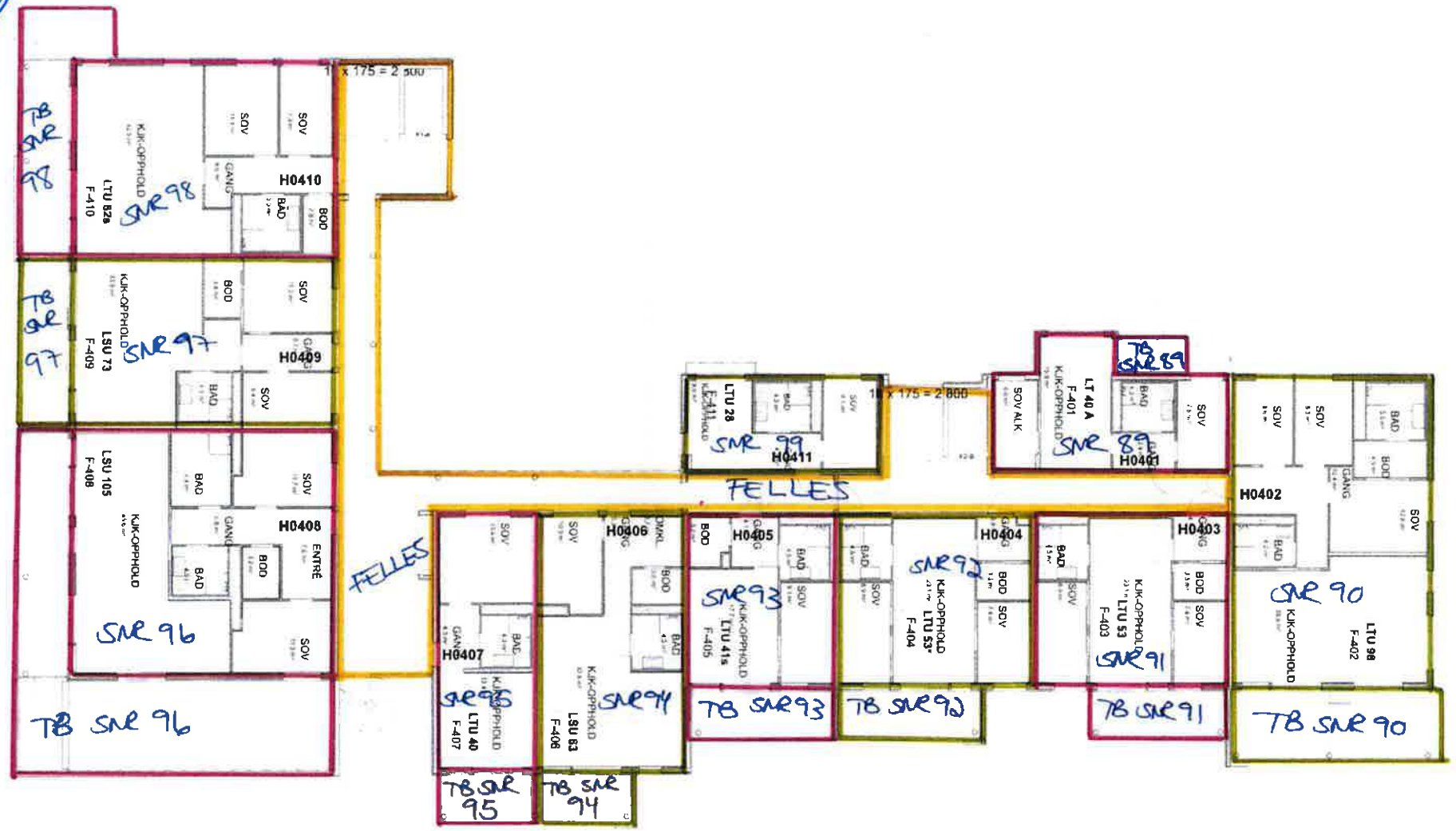
BYGNINGSNR: 300622887
ØVRE GRANÅSLIA 11



Seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 308 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/34687
Dato: 26.11.2018

BYGNINGSNR: 300622887
ØVRE GRANÅSLIA 11



PLAN 4

Seksjonering

Gnr: 49 Bnr: 308 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/34687
Dato: 26.11.2018

Utskrift: 24.02.2017



BYGGHERRE: Heimdal Bolig		PROSJEKT: Strinda Hageby - BT3	
ARKITEKT: pka ARKITEKTER Per Knutsen Arkitektkontor AS Brattørgt. 6 – 7010 Trondheim Tlf. 73 52 91 00 – pka@pka.no		TEGNET: XBG	KONTR:
		DATO: 24.02.2017	PROSJEKTNR.: 1302003
		OPPDRAGSANSV.: PKXAL	PROSJEKTANSV.:
		MÅL: A3: 1:400	
FASE: ☐ FORPROSJEKT ☐ ANBUDSTEGNING ☒ SØKNAD OM TILTAK ☐ ARBEIDSTEGNING ☐ FORELØPIG ☐ SOM BYGGET ☐		TEGNING: 4. Etasje	
		FILNAVN: 1302003 Strinda Hageby BT3.pln	
		FAG:	DOKUMENTNR.: E - 0 5 REVISJON:
Rev. | Dato rev. | Tegn | Tekst			

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260112

Selger 1 navn
Kirsten Ludvigsen Grevskott

Gateadresse
Øvre Granåslia 11

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 114260112

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet er en prefabrikert baderomsmodul med et tett ytterskall av stål i tillegg til membran. Det ble avdekket at det ved oppføring av badet var benyttet sementbasert fug i overgangen mellom gulv og vegg, der det normalt skal brukes silikonbasert fug på grunn av forventet bevegelse i konstruksjonen. Det ble også avdekket manglende fug mellom sokkelflis og veggflis. Dette medførte noe vannsig langs kanten ved rengjøring av dusjsonen. Forholdene er utbedret ved etablering av ny silikonbasert fug. Det har ikke vært observert problemer etter utbedringen.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet er en prefabrikert baderomsmodul med et tett ytterskall av stål i tillegg til membran. Det ble avdekket at det ved oppføring av badet var benyttet sementbasert fug i overgangen mellom gulv og vegg, der det normalt skal brukes silikonbasert fug på grunn av forventet bevegelse i konstruksjonen. Det ble også avdekket manglende fug mellom sokkelflis og veggflis. Dette medførte noe vannsig langs kanten ved rengjøring av dusjsonen. Forholdene er utbedret ved etablering av ny silikonbasert fug. Det har ikke vært observert problemer etter utbedringen.
Arbeid utført av	Kn Flis Nowicki

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stikkontakt balkong utbedret etter el-tilsyn av Tensio 04.09.24.
Arbeid utført av	EL-team

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble utført tilsyn av Tensio 04.09.24. Stikkontakt balkong utbedret.

Document reference: 114260112

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er montert slik at alle kan koble seg opp, men det er ikke koblet opp på min parkeringsplass.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Beising av fasade 2022/2023 i regi av sameiet.

Arbeid utført av: Trøndelag Multipartners AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260112

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: 114260112

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Grevskott	50eab9b2545f7d2c8f536 77e485619c0dfe88ac2	26.05.2026 10:55:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260112

- 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

Vedtekter

for

Sameiet Fru Cathrines Hage

(org. nr. 922 625 026)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Opprinnelig fastsatt stiftelsesmøte 18.03.2019. Sist endret på årsmøte 17.10.22.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fru Cathrines Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 21.12.18.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Fru Cathrines Hage er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 308 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i kjeller.

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

BESKYTTET

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4 kan selge denne sammen med boligen eller separat. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Utbygger har rett til å selge parkeringsplasser i realsameiet til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Rettighetene skal inntas i vedtektene for realsameiet og ved salg knyttes til gjeldende seksjon. Rettigheten kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter jfr. vedtekter for Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4.

BESKYTTET

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og parkering. som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering beregnes ut fr antall p-plaser.

Sameiet har inngått energiserviceavtale med Techem. Techem foretar avlesning av målere og avregner faktisk forbruk mot innbetalt akontobeløp etter inngått energiserviceavtale. Akontobeløp innbetales over giro på felleskostnader hver måned. Techem foreslår nye akontobeløp på årlig basis.

Beløp å betale etter avregning blir krevd inn over felleskostnadene. Beløp til gode vil godskrives over felleskostnadene. Eventuelt overskytende vil bli utbetalt til konto.

Fellesforbruk og ikke-målbart forbruk fordeles på seksjonseierne etter seksjonsbrøk.

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

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

BESKYTTET

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

BESKYTTET

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2345
SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2345

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av vedlikeholdsfond.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?
Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetting av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til fremtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: *«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til*

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Forslag til vedtak

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ledig en plass for styremedlem.

Innstilling

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Rye Heggem

  Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost samfrucath@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage
Sameiet består av 101 seksjoner.
Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:
49 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Møter. Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

Vaktmestertjenester. På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

Ventilasjon. Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med Trønderblikk AS for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

Vedlikeholdsfond. Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

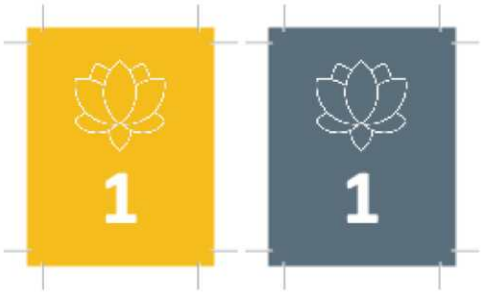
Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholds-oppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



Økonomi. Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

Nummerering av leiligheter. Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



Digital adgangskontroll. Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

TV og internett. Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Prosessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022. Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m^3)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

Individuell måling. 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



Måker. For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

Kontroller

- *Sprinkler*. Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern*. Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlysanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

Gartnertjenester. 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på Vibbo.

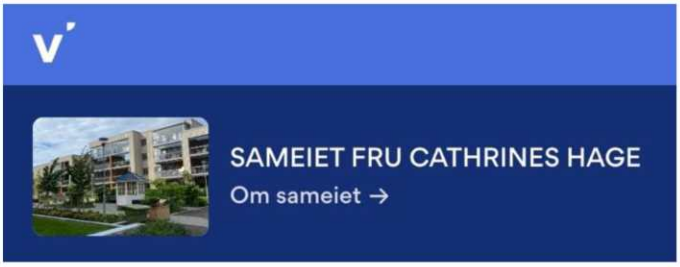
Julegrantenning. Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

Facebook. Sameiets Facebook-side brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

Vibbo. Sameiet benytter Vibbo som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen *Temaer*
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under *Min bolig*
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema «Lås og nøkler»

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering
Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRU CATHRINES HAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CCO8B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UCO5X

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 16:13:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CCO8B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UCO5X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 740 803	2 363 812	2 210 000	2 793 000
Andre inntekter	3	1 070	15 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 741 873**	**2 379 692**	**2 210 000**	**2 793 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-15 223	-7 612	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 160	-17 836	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 865	-138 520	-153 000	-153 500
Konsulenthonorar	7	-46 209	-80 633	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-581 694	-1 736 027	-435 000	-465 000
Forsikringer		-152 978	-139 615	-152 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	811	-9 727	-15 000	-17 000
Energi/fyring	10	-305 587	-167 573	-80 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 088	-447 031	-480 000	-501 000
Andre driftskostnader	11	-609 967	-584 602	-604 300	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 519 700**	**-3 477 505**	**-2 129 040**	**-2 541 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**222 173**	**-1 097 813**	**80 960**	**251 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		299 642	494 848	0	0
DRIFTSRESULTAT		**521 815**	**-602 965**	**80 960**	**251 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 617	13 089	5 000	15 000
Finanskostnader	13	-130 555	-107 565	-176 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-119 938**	**-94 476**	**-171 000**	**-95 000**
ÅRSRESULTAT		**401 877**	**-697 441**	**-90 040**	**156 500**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-697 441		
Til annen egenkapital		401 877	0		

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	22 835	38 058
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 835**	**38 058**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 317	4 650
Forskuddsbetalte kostnader		293 983	273 565
Andre kortsiktige fordringer	15	4 042	15 663
Energiavregning	16	163 513	300 557
Driftskonto OBOS-banken		669 604	439 856
Sparekonto OBOS-banken		102 149	294 727
SUM OMLØPSMIDLER		**1 248 609**	**1 329 018**
SUM EIENDELER		**1 271 444**	**1 367 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17, 18	-495 806	-897 683
SUM EGENKAPITAL		**-495 806**	**-897 683**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 424 632	1 862 066
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 424 632**	**1 862 066**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 067	32 302
Leverandørgjeld		291 939	345 335
Påløpte renter		611	12 649
Påløpte avdrag		0	12 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**342 618**	**402 693**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 271 444**	**1 367 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.04.2025
Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/ Ole Martin Lundberg /s/ Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/ Gro Røneid /s/

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 371 048
TV/Internett	487 830
Lånekostnad I (adm-avtale)	264 857
Fjernvarmeavregning 2022	225 771
Individuelle målere	192 708
Velforeningskont.	181 800
Bodleie	15 840
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	949
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 740 803**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 070**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 586, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 710
Meglerhonorar, Skjold Forsikringsmegling Øst AS	-22 499
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 209**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 185
Drift/vedlikehold elektro	-835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 181
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 851
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-581 694**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**811**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Andre fyringskostnader	-305 587
SUM ENERGI / FYRING	**-305 587**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Håndverktøy	-4 782
Datautstyr	-2 248
Annet driftsmateriale	-17 081
Vaktmestertjenester	-56 656
Vakthold	-102 369
Renhold ved firmaer	-138 300
Snørydding	-54 700
Andre fremmede tjenester	-17 579
Kontor- og datarekvisita	-12 999
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 586
Andre kontorkostnader	-11 470
Kontingenter	-181 800
Bank- og kortgebyr	-3 849
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-549
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-609 967**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
SUM FINANSINNTEKTER	**10 617**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-128 014
Renter på leverandørgjeld	-2 541
SUM FINANSKOSTNADER	**-130 555**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2023	45 670	
Avskrevet tidligere	-7 612	
Avskrevet i år	-15 223	
		22 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 835**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 223**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Purregebyr og fakturakostnader	2 310
Til gode av eierne	1 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 042**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-110 636
SUM INNTEKTER	**-110 636**

KOSTNADER

Administrasjon	31 917
Fjernvarme	130 311
Strøm	19 141
Vann	93 262
SUM KOSTNADER	**274 631**

Uoppgjorte avregninger	-482
SUM ENERGIAVREGNING	**163 513**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-1 290 296
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	494 848
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	299 642
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-495 806**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 060 396	
Økning i år	-1 433 725	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	137 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	137 792	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	494 848	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	299 642	
		-1 424 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 424 632**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 2345 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Etablering av vedlikeholdsfond.

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Brit Rye Heggem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2345
SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2345

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av vedlikeholdsfond.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?
Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetting av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til fremtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: *«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til*

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Forslag til vedtak

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ledig en plass for styremedlem.

Innstilling

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Brit Rye Heggem

  Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost samfrucath@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage
Sameiet består av 101 seksjoner.
Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:
49 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Møter. Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

Vaktmestertjenester. På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

Ventilasjon. Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med Trønderblikk AS for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

Vedlikeholdsfond. Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

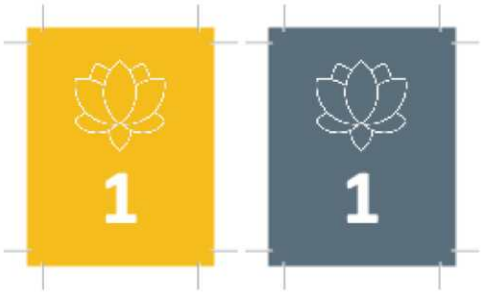
Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholds-oppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



Økonomi. Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

Nummerering av leiligheter. Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



Digital adgangskontroll. Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

TV og internett. Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Prosessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022. Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m^3)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

Individuell måling. 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



Måker. For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

Kontroller

- *Sprinkler*. Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern*. Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlysanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

Gartnertjenester. 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på Vibbo.

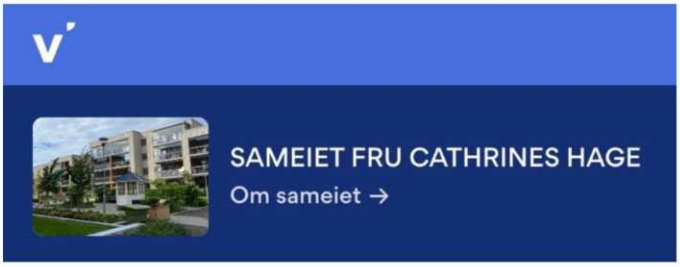
Julegrantenning. Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

Facebook. Sameiets Facebook-side brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

Vibbo. Sameiet benytter Vibbo som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen *Temaer*
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under *Min bolig*
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema «Lås og nøkler»

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering
Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FRU CATHRINES HAGE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CCO8B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UCO5X

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-25 16:13:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B47XL-CCO8B-E7ZVU-ZP0JA-XEJH7-UCO5X

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 740 803	2 363 812	2 210 000	2 793 000
Andre inntekter	3	1 070	15 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 741 873**	**2 379 692**	**2 210 000**	**2 793 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-15 223	-7 612	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 160	-17 836	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 865	-138 520	-153 000	-153 500
Konsulenthonorar	7	-46 209	-80 633	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-581 694	-1 736 027	-435 000	-465 000
Forsikringer		-152 978	-139 615	-152 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	811	-9 727	-15 000	-17 000
Energi/fyring	10	-305 587	-167 573	-80 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 088	-447 031	-480 000	-501 000
Andre driftskostnader	11	-609 967	-584 602	-604 300	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 519 700**	**-3 477 505**	**-2 129 040**	**-2 541 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**222 173**	**-1 097 813**	**80 960**	**251 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		299 642	494 848	0	0
DRIFTSRESULTAT		**521 815**	**-602 965**	**80 960**	**251 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 617	13 089	5 000	15 000
Finanskostnader	13	-130 555	-107 565	-176 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-119 938**	**-94 476**	**-171 000**	**-95 000**
ÅRSRESULTAT		**401 877**	**-697 441**	**-90 040**	**156 500**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-697 441		
Til annen egenkapital		401 877	0		

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	22 835	38 058
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 835**	**38 058**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 317	4 650
Forskuddsbetalte kostnader		293 983	273 565
Andre kortsiktige fordringer	15	4 042	15 663
Energiavregning	16	163 513	300 557
Driftskonto OBOS-banken		669 604	439 856
Sparekonto OBOS-banken		102 149	294 727
SUM OMLØPSMIDLER		**1 248 609**	**1 329 018**
SUM EIENDELER		**1 271 444**	**1 367 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17, 18	-495 806	-897 683
SUM EGENKAPITAL		**-495 806**	**-897 683**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 424 632	1 862 066
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 424 632**	**1 862 066**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 067	32 302
Leverandørgjeld		291 939	345 335
Påløpte renter		611	12 649
Påløpte avdrag		0	12 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**342 618**	**402 693**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 271 444**	**1 367 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.04.2025
Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/ Ole Martin Lundberg /s/ Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/ Gro Røneid /s/

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 371 048
TV/Internett	487 830
Lånekostnad I (adm-avtale)	264 857
Fjernvarmeavregning 2022	225 771
Individuelle målere	192 708
Velforeningskont.	181 800
Bodleie	15 840
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	949
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 740 803**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
Nøkler	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 070**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 586, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 160.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 710
Meglerhonorar, Skjold Forsikringsmegling Øst AS	-22 499
SUM KONSULENTHONORAR	**-46 209**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 185
Drift/vedlikehold elektro	-835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-183 181
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 851
Drift/vedlikehold brannsikring	-116 261
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 382
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-581 694**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	811
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**811**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Andre fyringskostnader	-305 587
SUM ENERGI / FYRING	**-305 587**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Håndverktøy	-4 782
Datautstyr	-2 248
Annet driftsmateriale	-17 081
Vaktmestertjenester	-56 656
Vakthold	-102 369
Renhold ved firmaer	-138 300
Snørydding	-54 700
Andre fremmede tjenester	-17 579
Kontor- og datarekvisita	-12 999
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 586
Andre kontorkostnader	-11 470
Kontingenter	-181 800
Bank- og kortgebyr	-3 849
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-549
Tap på fordringer	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-609 967**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 335
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	282
SUM FINANSINNTEKTER	**10 617**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-128 014
Renter på leverandørgjeld	-2 541
SUM FINANSKOSTNADER	**-130 555**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Hjertemaskin		
Tilgang 2023	45 670	
Avskrevet tidligere	-7 612	
Avskrevet i år	-15 223	
		22 835
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 835**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 223**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Purregebyr og fakturakostnader	2 310
Til gode av eierne	1 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 042**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-110 636
SUM INNTEKTER	**-110 636**

KOSTNADER

Administrasjon	31 917
Fjernvarme	130 311
Strøm	19 141
Vann	93 262
SUM KOSTNADER	**274 631**

Uoppgjorte avregninger	-482
SUM ENERGIAVREGNING	**163 513**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Annen egenkapital	-1 290 296
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	494 848
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	299 642
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-495 806**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-1 060 396	
Økning i år	-1 433 725	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	137 207	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	137 792	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	494 848	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	299 642	
		-1 424 632
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 424 632**

Transaksjon 09222115557544401259 Signert MH/, OML/, TKL/, KKG/, GR/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.25
Selskapsnummer: 2345 **Selskapsnavn:** SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Etablering av vedlikeholdsfond.

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Brit Rye Heggem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

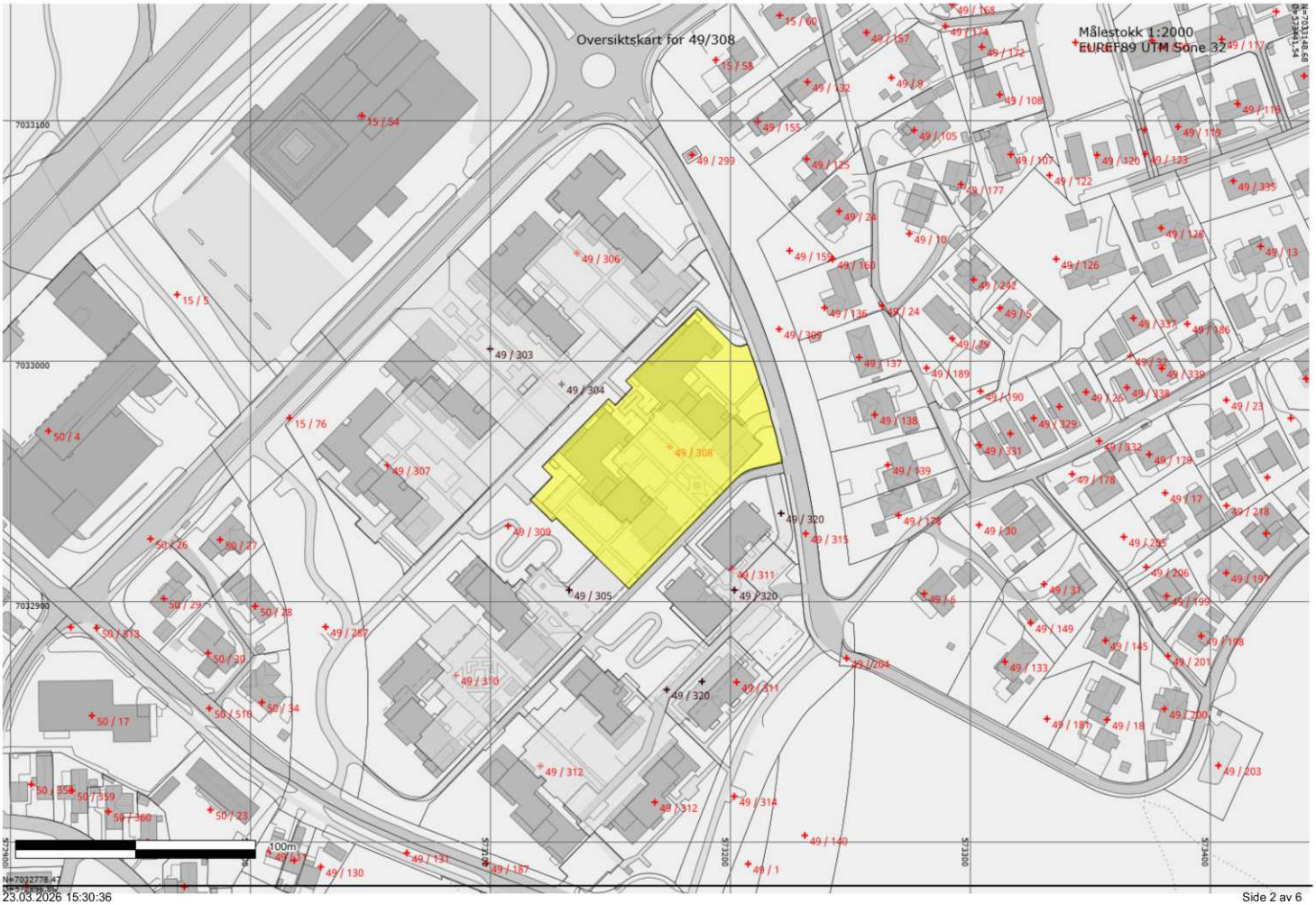
Trondheim

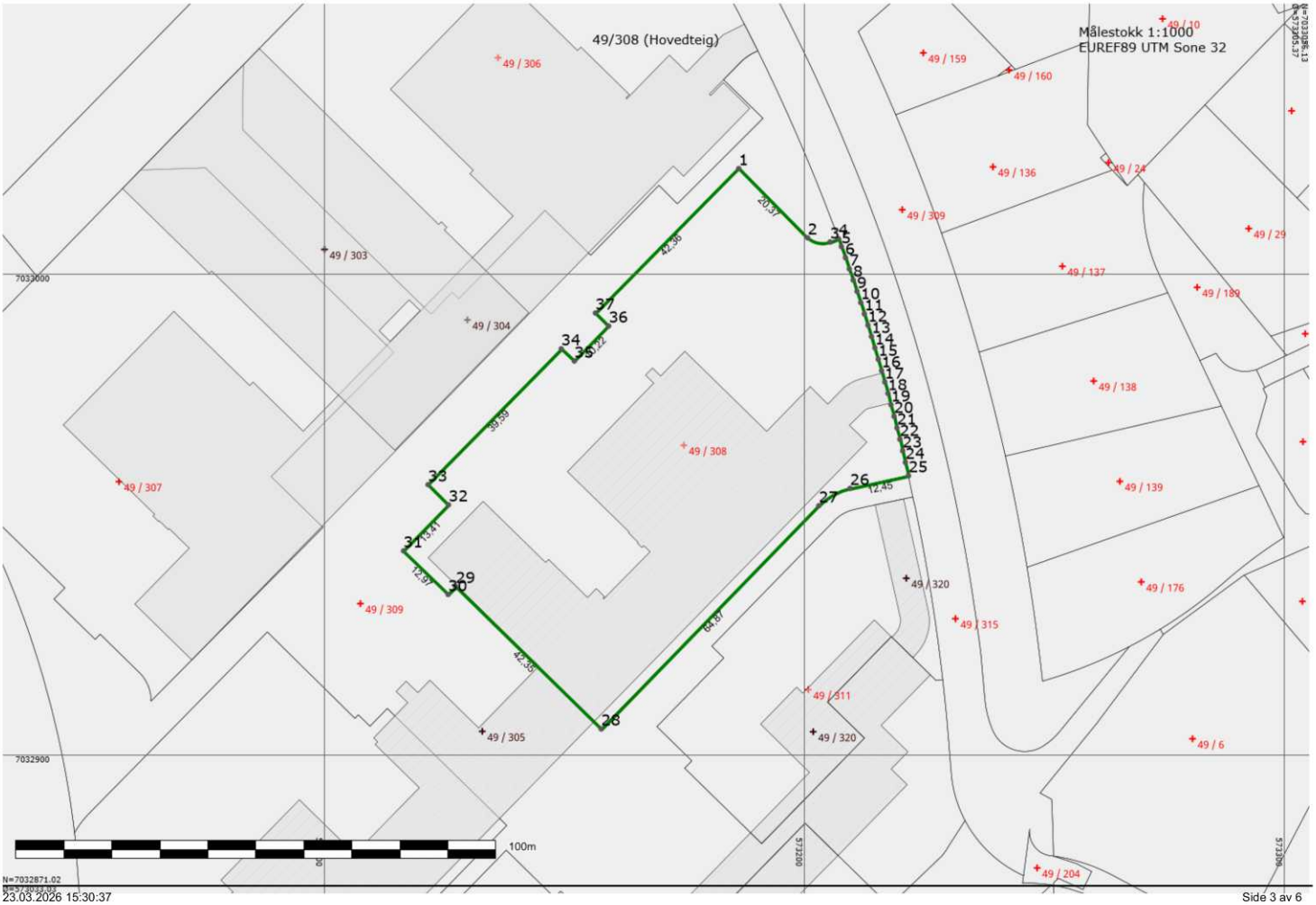
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**308**	**0**	**93**

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 49/308
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 308
49 / 306
49 / 303
49 / 304
49 / 307
49 / 309
49 / 305
49 / 320
49 / 315
49 / 311
49 / 310
49 / 312
49 / 314
49 / 140
49 / 1
15 / 54
15 / 5
15 / 76
50 / 4
50 / 26
50 / 27
50 / 25
50 / 28
50 / 33
50 / 30
50 / 34
50 / 510
50 / 17
50 / 358
50 / 359
50 / 360
50 / 23
49 / 267
49 / 131
49 / 130
49 / 187
49 / 299
49 / 155
49 / 125
49 / 177
49 / 105
49 / 107
49 / 122
49 / 320
49 / 123
49 / 335
49 / 28
49 / 10
49 / 154
49 / 160
49 / 242
49 / 126
49 / 13
49 / 136
49 / 24
49 / 5
49 / 337
49 / 186
49 / 309
49 / 49
49 / 137
49 / 189
49 / 339
49 / 190
49 / 26
49 / 338
49 / 23
49 / 138
49 / 329
49 / 331
49 / 332
49 / 179
49 / 139
49 / 178
49 / 17
39 / 218
49 / 128
49 / 30
49 / 285
49 / 206
49 / 197
49 / 6
49 / 31
49 / 199
49 / 149
49 / 198
49 / 145
49 / 201
49 / 204
49 / 133
49 / 200
49 / 197
49 / 18
49 / 203
7033100
7033000
7032900
100m


49/308 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 306
49 / 303
49 / 304
49 / 307
49 / 308
49 / 309
49 / 305
49 / 311
49 / 320
49 / 315
49 / 159
49 / 160
49 / 136
49 / 24
49 / 309
49 / 137
49 / 29
49 / 189
49 / 138
49 / 139
49 / 176
49 / 6
49 / 204
7033000
7032900
100m
N=7032871.02

Areal og koordinater

Areal: 6153,30 Arealmerknad:

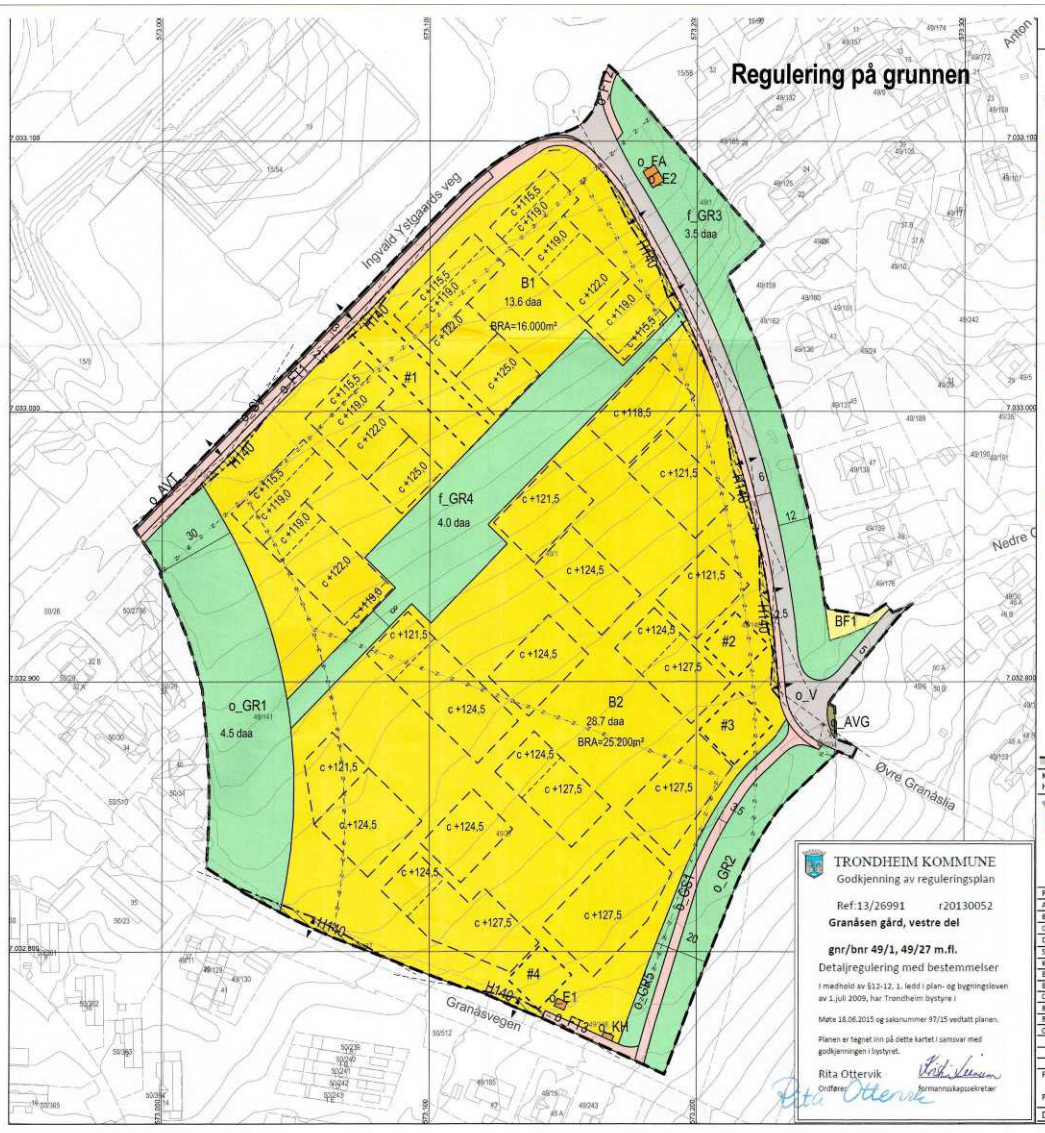
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7032964,26 Øst: 573175,02

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033021,83	573186,44	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,37	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033007,40	573200,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	4,72
			4,94	Ikke hjelpelinje		10	
3	7033006,57	573205,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,88	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033007,21	573207,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,71	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033005,61	573207,83	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
6	7033003,29	573208,67	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
7	7033000,96	573209,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
8	7032998,63	573210,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
9	7032996,30	573211,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
10	7032993,96	573211,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
11	7032991,61	573212,62	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
12	7032989,26	573213,36	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
13	7032986,91	573214,09	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
14	7032984,55	573214,81	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
15	7032982,18	573215,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
16	7032979,81	573216,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
17	7032977,44	573216,87	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
18	7032975,07	573217,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
19	7032972,69	573218,17	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
20	7032970,30	573218,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
21	7032967,91	573219,41	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
22	7032965,52	573220,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,46	Ikke hjelpelinje		10	
23	7032963,13	573220,59	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,47	Ikke hjelpelinje		10	
24	7032960,73	573221,16	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,82	Ikke hjelpelinje		10	
25	7032957,98	573221,80	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,45	Ikke hjelpelinje		10	
26	7032955,33	573209,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	13,01
			7,56	Ikke hjelpelinje		10	
27	7032951,71	573203,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			64,87	Ikke hjelpelinje		10	
28	7032905,32	573157,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			42,35	Ikke hjelpelinje		10	
29	7032934,92	573127,48	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,30	Ikke hjelpelinje		10	
30	7032933,27	573125,88	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,97	Ikke hjelpelinje		10	
31	7032942,33	573116,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	

			13,41	Ikke hjelpelinje		10	
32	7032951,92	573125,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,98	Ikke hjelpelinje		10	
33	7032956,10	573121,70	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			39,59	Ikke hjelpelinje		10	
34	7032984,34	573149,45	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,73	Ikke hjelpelinje		10	
35	7032981,80	573152,18	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			10,22	Ikke hjelpelinje		10	
36	7032989,09	573159,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,86	Ikke hjelpelinje		10	
37	7032991,79	573156,58	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			42,36	Ikke hjelpelinje		10	



TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

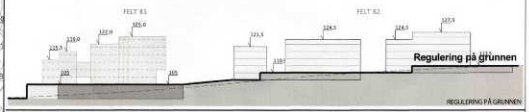
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE

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

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

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



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

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Granåsen gård, vestre del

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

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

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

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

Forslagsstiller: pka

Plankart produsert av: RAMBØLL

Dato: 01.04.2014

Reguleringsplannr: r20130052

Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref: 13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

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

Detaljregulering med bestemmelser

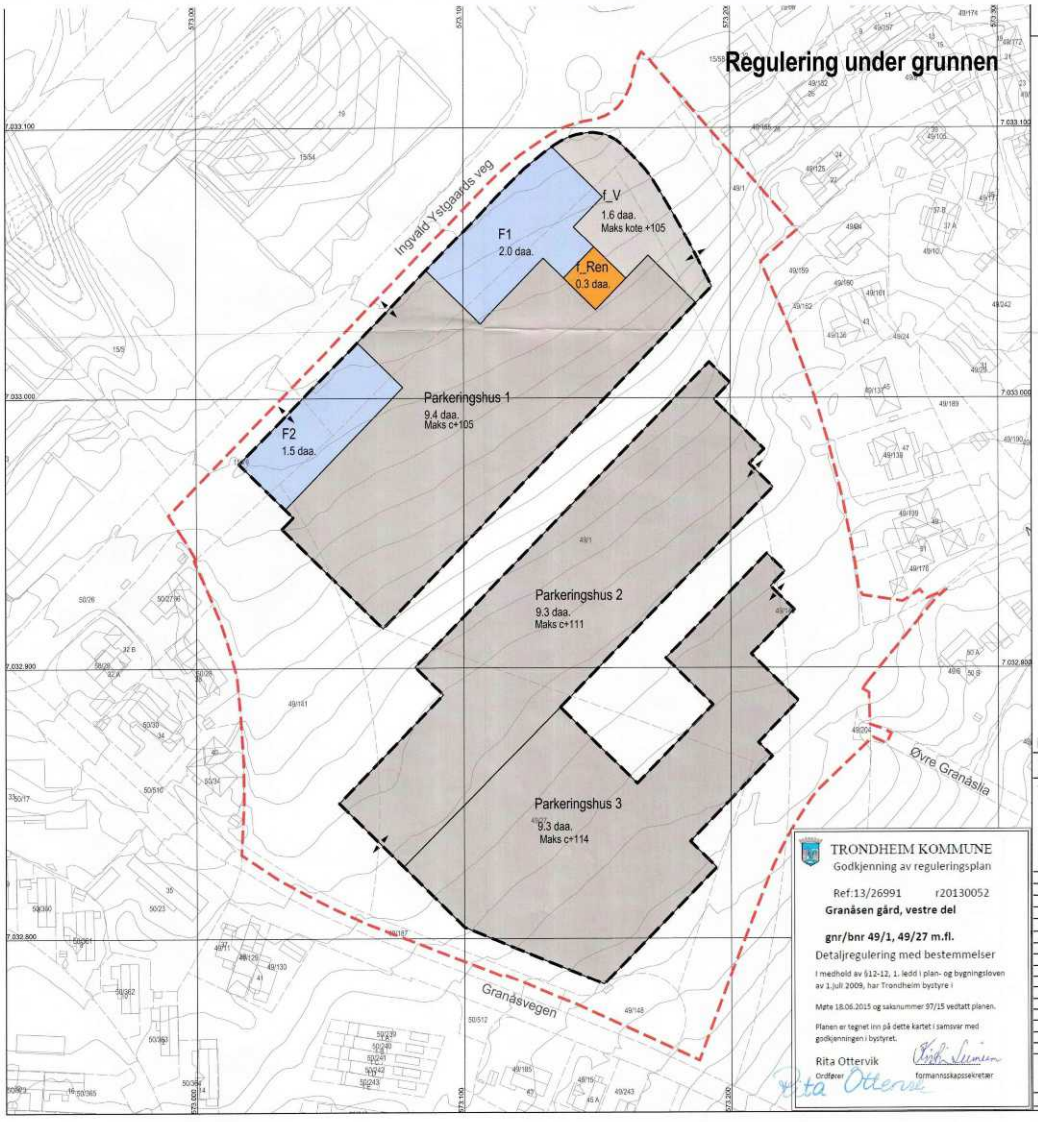
I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 18.06.2015 og saksnummer 97/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær



TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

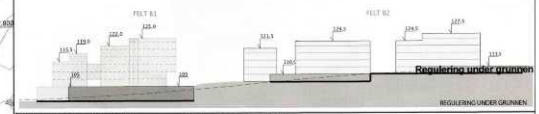
§12-6 HENSYNSONER

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

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

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

Illustrasjonslinjer i planen:
- Planens omfang på grunnen



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

0 10 20 30 40 50 m

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

Målestokk 1:1000 (A2)

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

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

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

Reguleringsplannr: r20130052
Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

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

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 18.06.2015 og saksnummer 97/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

Planident: r20130052
Arkivsak:13/26991

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

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

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:

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

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

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

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

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

3.2 Tekniske planer

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

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

3.3 Utomhusplan

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

3.4 Fjernvarme

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

3.5 Matjord

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

3.6 Arkeologiske funn

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

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

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

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

Det skal etableres minimum 320 boenheter innenfor planområdet.

4.1.3 Byggehøyder

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

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

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

4.1.4 Boligtyper

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

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

4.1.5 Avfallshåndtering

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

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

4.1.6 Parkering og atkomst

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

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

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

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

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

4.1.7 Utforming av uteareal

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

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

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

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål
Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

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

4.3 Boligbebyggelse B2

4.3.1 Formål
Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

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

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

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

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

4.4 Forretninger F1

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

4.4.2 Utforming av bebyggelse

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

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

4.5 Forretninger F2

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

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

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

4.6 Renovasjonsanlegg

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

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Fortau

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

5.3 Gang-/sykkelveg

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

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 Formål
Kollektivholdeplass o_KH skal benyttes til offentlig bussholdeplass.

5.6 Parkeringshus/-anlegg

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

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

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

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ

7.1 Plan for anleggsperioden

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

7.2 Støy

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

7.3 Geotekniske forhold

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

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

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

8.2 Kjøreveg

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

8.3 Fortau

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

8.4 Gang- og sykkelveg

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

8.5 Sykkelveg

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

8.6 Offentlig grønnstruktur

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

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

8.7 Nettstasjon

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

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Skolekapasitet

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

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

9.2 Trafikkløsning mot E6

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

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

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

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

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

9.3 Bom i Nedre Granåslia

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

Bystyrets møte 18.06.15
Saksnr. 96/15

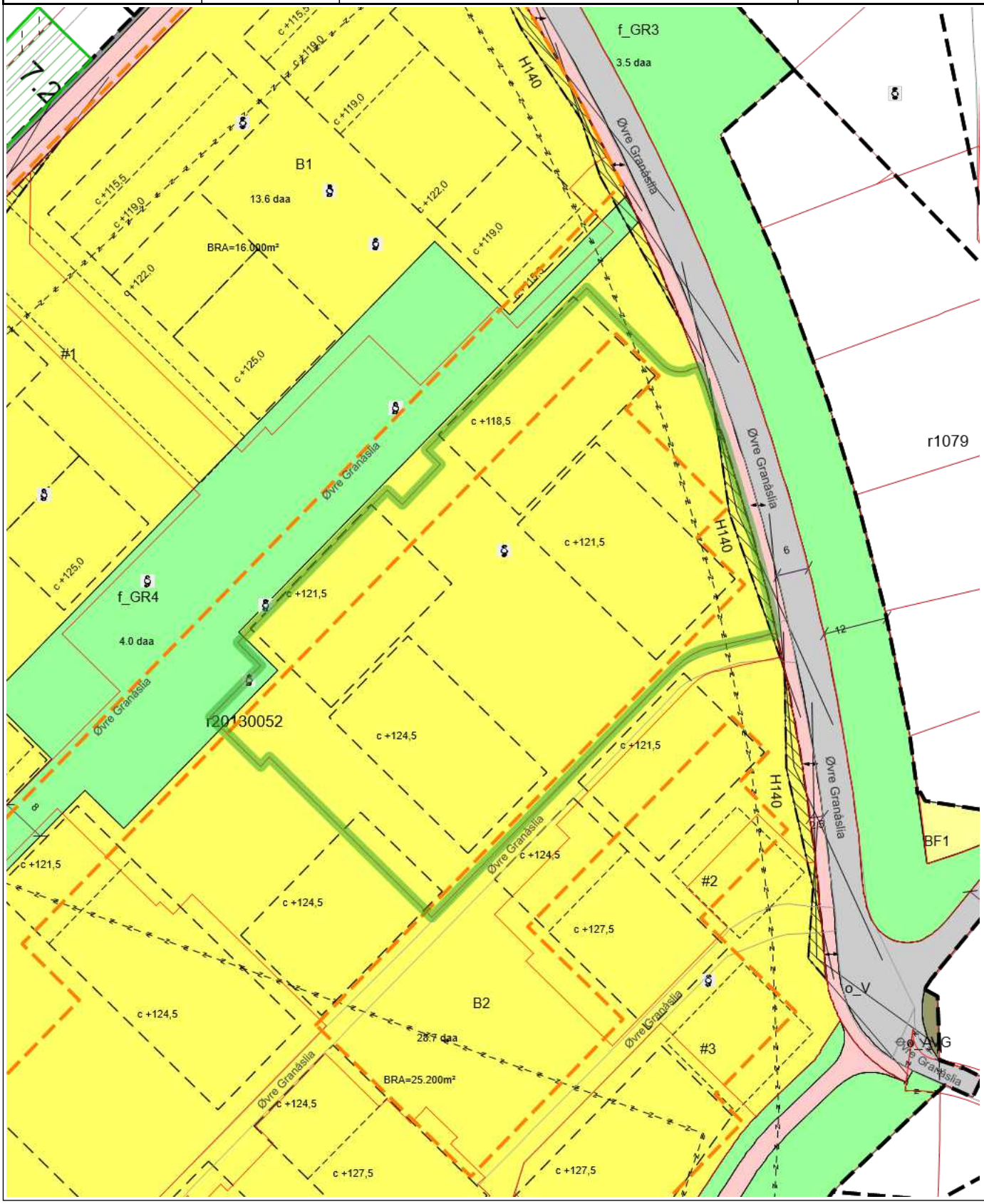
Rita Ottervik

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 93
Adresse:	Øvre Granåslia 11 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 23.03.2026

Trondheim kommune

Adresse: Enhet for kart og arkitektur, Postboks 2300 Torgarden, 7004 Trondheim
Telefon: 72 54 28 20

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Trondheim kommune

Kommunenr.	5001	**Gårdsnr.**	49	**Bruksnr.**	308	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	93
Adresse	Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
8427680028	17752	14.07.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6414	14.07.2025
8APA0180714819	2407	23.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6414	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

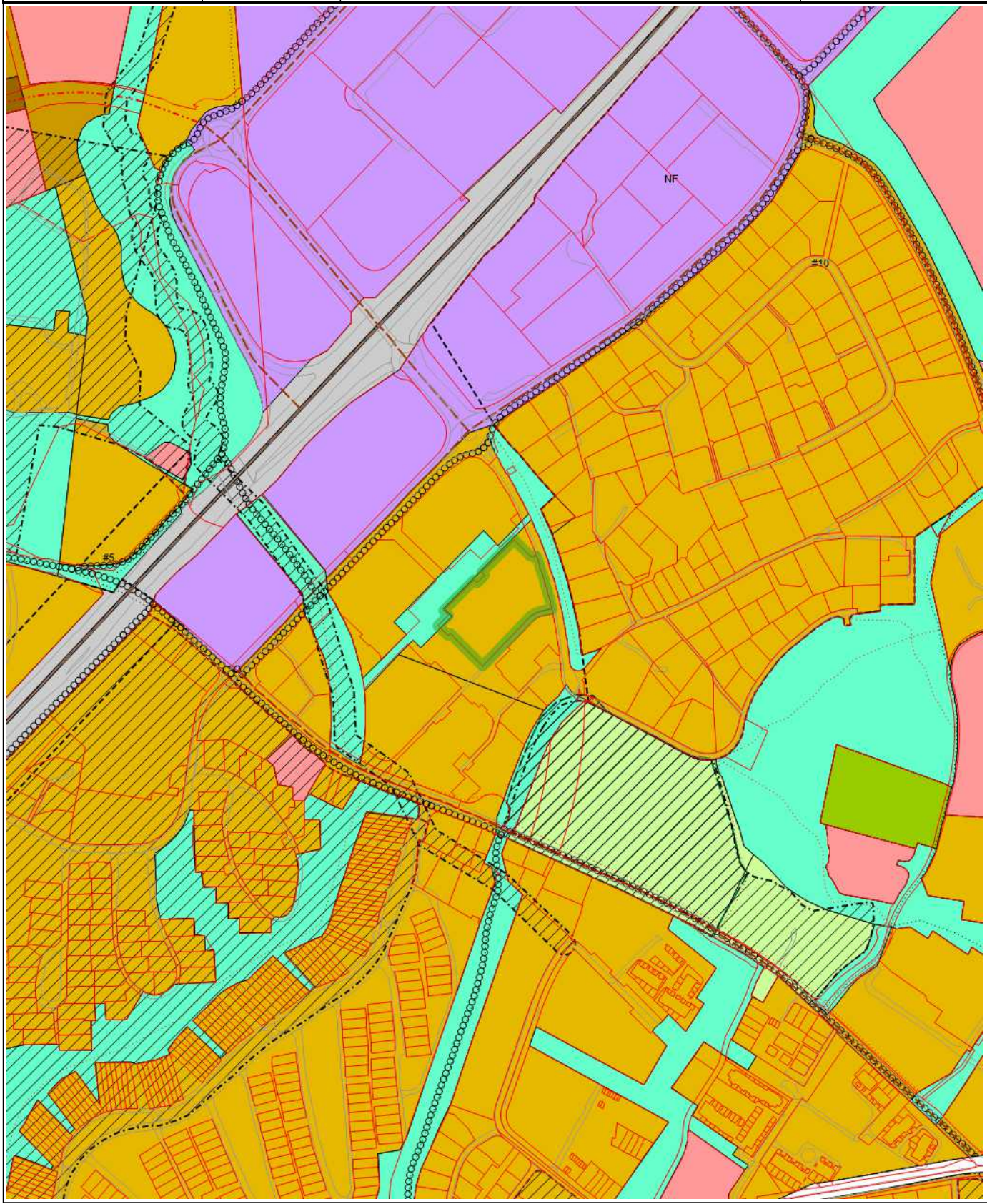
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 93
Adresse:	Øvre Granåslia 11 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR

Protokoll årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

Dato: Torsdag 05.06.2025 kl 18
Digitalt: Microsoft Teams

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder: Finn Robert Müller
Valg av sekretær: Mads Hagerup-Lyngvær
Valg av en sesjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Tomas Kvaal Leren.
Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter:
For Sameiet Fru Cathrines Hage møtte Mads Hagerup-Lyngvær og Tomas Kvaal Leren med totalt 94 stemmer
For Sameiet Strinda Hageby 4 møtte Asbjørn Hoff og Finn Robert Müller med totalt 77 stemmer. Samlet 171 stemmer ved årsmøtet
Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen: Enstemmig godkjent

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 HERUNDER:

a) Godkjennelse av regnskap
Resultatregnskap er inntatt på side 5–13.

Vedtak: *Regnskap 2024 godkjennes.*

3. INNMELDT SAK FRA MARIANNE MARCUSSEN P–PLASS 27
Tittel: *Fartsdumper i garasjen.*

Vedtak: *Årsmøtet godkjenner etablering av fartshumper som en prøveordning. Styret opplever tidvis høy hastighet i garasjen – langt over fartsgrense – og vurderer behovet for fartsdempende tiltak som reelt.*

Styret gis fullmakt til å utrede og beslutte type, antall og plassering av fartshumper. Ordningen – også permanent løsning – evalueres fortløpende av styret med fullmakt fra årsmøtet.

4. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024
Vedlegg 1. Side 4.

Vedtak: *Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.*

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2024-2025
Styret foreslår en godtgjørelse for perioden på kr. 100 000.

Vedtak: *Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr. 100 000.*

Transaksjon 09222115557549632833 Signert FRM, TKL

6. VALG STYREMEDLEMMER

Finn Robert Mûller enstemmig valgt til styremedlem fra Sameiet Strinda Hageby 4 for en periode på to år.

Styret i sameiet perioden 2025-2026:

Navn	*Styrerepr.*	*Valgperiode*
Mads Hagerup-Lyngvær	FCH	2024-2026
Asbjørn Hoff	SH 4	2024-2026
Finn Robert Müller	SH 4	2025-2027

Styret konstituerer seg selv, jf. § 10.1 i vedtektene.

Møteleder og protokollunderskriver signerer digitalt.

Møtet hevet kl 18.40.

Transaksjon 09222115557549632833 Signert FRM, TKL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549632833

Dokument

Protokoll årsmøte 05.06.2025. Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-06-17 07:23:36 CEST (+0200) av Kirsti Sandstad (KS)
Ferdigstilt 2025-06-17 17:32:32 CEST (+0200)

Initiativtaker

Kirsti Sandstad (KS)
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 987 579 773
post@bonitas.no
+4773531800

Underskriverne

Finn Robert Müller (FRM)
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
finn.r.muller@outlook.com
+4748136880
Signert 2025-06-17 07:42:20 CEST (+0200)

Tomas Kvaal Leren (TKL)
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
tomasleren@hotmail.com
+4791756616
Signert 2025-06-17 17:32:32 CEST (+0200)

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

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
(Org.nr. 923389555)

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 305 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel. Sameiet er ved etablering et blandet tingsrettslig sameie i den forstand at det både består av personlige sameiere og realsameiere.

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

Beboere i sameiene dannet av de 6 byggetrinn i Strinda Hageby, heretter kalt «boligsameiene i Strinda Hageby», som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 207 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/207 gir rett til parkering på en plass.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 305 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere er

de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut parkeringsplass til andre enn boligsameiene i Strinda Hageby, dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

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

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.** Sameierne som er tildelt plass nr 149a, 149b, 150a og 150b kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

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

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

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i boligsameiene i Strinda Hageby har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge sameieren har et dokumentert behov.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

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

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

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

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

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales fire ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene til beboere i sameiene Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere og sameiere fra de øvrige eierseksjonssameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon for sameiere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4, fra den datoen parkeringsplassen tas i bruk for øvrige sameiere. Utbygger belastes kontingent fra ferdigstillelse av parkeringskjelleren.

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

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

§ 8 Ordinært årsmøte

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

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

8.2
Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

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

8.5
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).

8.6
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 sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameierne eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv.

10.2
Styremedlem som selger sin eierseksjon i boligsameiet fratrer automatisk sitt styreverv.

10.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, herunder føre kontroll med økonomien.

- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

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

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

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

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

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

§ 11 Diverse bestemmelser

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

§ 12 Oppløsning

12.1
Sameiet kan ikke oppløses.

Innkalling årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

Trondheim 26.05.2025 parkering3og4@gmail.com

TIL SAMEIERE I SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4

I henhold til vedtektene § 8.1 innkalles realsameiere og personlige sameiere med dette til ordinært årsmøte.

Dato: Torsdag 05.06.2025 kl 18
Digitalt: Årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 I Microsoft Teams I

MERK: Det presiseres at medlemmene som er seksjonseiere i boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 representeres under årsmøtet av *styrene i de to boligsameiene*. Det er *ikke* mulig å inngi fullmakt da styret representerer sameierne i nevnte to boligsameier.

Øvrige sameiere fra boligsameiene Strinda Hageby 1 og 2, 5 og 6 representerer *seg selv under møtet*. Også personlig sameier (utbygger) representerer *seg selv under møtet*. Det er mulig å inngi fullmakt for sameiere i nevnte boligsameier og utbygger.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Valg av sekretær
   - Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   - Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
   - Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024 HERUNDER:**
   a) Godkjennelse av regnskap
   Resultatregnskap er inntatt på side 5–13.

   Forslag til vedtak: *Regnskap 2024 godkjennes.*

3. **INNMELDT SAK FRA MARIANNE MARCUSSEN P–PLASS 27**
   Tittel: *Fartsdumper i garasjen.*

   Begrunnelse: *Det kjøres meget fort inne i garasjen av enkelte til tider. Når jeg kjører i tillatt hastighet 10 km/t, har jeg opplevd flere ganger å bli tutet på, og blinking med lys for å få meg til å øke farten. Det er skummelt med hensyn til barn, og også voksne at det kjøres så fort, da enkelte el biler heller ikke høres når de kommer. Så det er fort gjort som uoppmerksom fotgjenger å bli påkjørt.*

   Forslag til vedtak: *Legge fartsdumper i garasjen for å hindre høy fart.*

4. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedlegg 1. Side 4.

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

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2024-2025

Styret foreslår en godtgjørelse for perioden på kr. 100 000,-.

Forslag til vedtak: *Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr. 100 000.*

6. VALG STYREMEDLEMMER

Styret i sameiet perioden 13. juni 2024 til 5. juni 2025:

Navn	*Funksjon*	*Styrerepr.*	*Valgperiode*
Finn Robert Müller	Styreleder	SH 4	2023-2025
Tomas Kvaal Leren	Styremedlem	FCH	2023-2025
Asbjørn Hoff	Styremedlem	SH 4	2024-2026
Mads Hagerup-Lyngvær	Styremedlem	FCH	2024-2026

Tomas Kvaal Leren og Finn Robert Müller er ved endt tjenesteperiode. Tomas Kvaal Leren stiller ikke til gjenvalg. Finn Robert Müller stiller til gjenvalg for en periode på to år. Styret konstituerer seg selv, jf. vedtektenes § 10.1.

Vedtektene § 10.1: Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv. Vedtektene er inntatt på side 14–22.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall), skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall) (§ 8.5).

OM ÅRSMØTET

Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen (§ 8.1).

Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert.
Stemmegivningen for personlig sameier (utbygger) og sameiere fra boligsameiene Strinda Hageby 1, 2, 5, 6 kan skje ved fullmakt (§ 8.2). Vedtektene er inntatt på side 14–22.

Fordeling sameieandeler er pr. utsending av innkalling 20. mai 2025 som følger:

Boligsameie	*Øvre Granåslia nr.*	*Andeler*	*SUM*
Strinda Hageby 1	1 – 3	5	11
Strinda Hageby 2	5 – 7	6	
Fru Cathrines Hage	9 – 11	94	171
Strinda Hageby 4	13 – 15	77	
Strinda Hageby 5	17 – 19 – 27	7	10
Strinda Hageby 6	21 – 23 – 25	3	
Strinda Hageby Velforening		1	1
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4		1	1
Personlig sameier (Heimdal Bolig)		8 i Sameiet Fru Cathrines Hage 3 i Sameiet Strinda Hageby 4	11
SUM		205*	205

*Anlegget har til sammen 207 p-plasser, men plass 206 og 207 finnes ikke. Anlegget har fire p-plasser som selges samlet som to plasser, hhv 149 A og B samt 150 A og B.

Stemmegivning på årsmøtet (§ 8.5): 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).

Alminnelig flertall er et flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmer. Endring av vedtekter etc. krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (§ 8.6).

V E L K O M M E N

Vennlig hilsen

SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4

Finn Robert Müller
styrets leder

ÅRSMELDING – SAK 4, VEDLEGG 1

Juridisk navn:	SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4
Org.nr.:	923389555
Selskapsform:	Tingsretttslig sameie
Stiftelsesdato:	03.07.2019

Parkeringskjeller på gnr. 49 bnr. 305 i Trondheim kommune.

Avtaleforhold

Forretningsførsel:	Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Ladestrøm:	Aneo Mobility AS
Vaktmester og renhold:	Din Vaktmester AS
Garasjeport:	PortXpert Midt Norge AS
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS

2024

Styret avholdt fem styremøter i 2024 og behandlet 36 saker, hvorav noen ble håndtert via Messenger.

Ordinært årsmøte ble gjennomført fysisk 13. juni 2024 hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS i Kjøpmannsgata 52, 7010 Trondheim.

Sameiet Strinda Hageby 3 og 4 har god økonomi, og kontingenten ble derfor videreført uendret på kr. 200 pr. måned pr. parkeringsplass.

Garasjeanlegget ble maskinelt rengjort med vann, oppsuger og børster både vår og høst 2024.

For å redusere slitasje på porten, har den stått åpen mellom kl. 07.00–09.00 og 15.00–17.00 fra mai til og med september. Fartsgrensen i anlegget er satt til 10 km/t, og vi ber alle om å overholde denne.

Porten ble dessverre påkjørt, med en reparasjonskostnad på ca. kr. 67 000. Ny port er bestilt og vil koste ca. kr. 100 000.

Vi har fremdeles en del lysstoffrør på lager, men flere lamper har sviktet på grunn av defekt elektronikk. Disse byttes fortløpende til LED etter behov.

Utbygger har valgt å fysisk sperre av sine usolgte parkeringsplasser, etter at enkelte beboere har tatt seg til rette og benyttet disse uten tillatelse.

Det har til tider vært problemer med is som bygger seg opp under porten og hindrer lukking. Det er derfor besluttet å montere varmekabler under og rett innenfor porten.

Aneo Mobility AS leverer ladeløsningene i garasjen. Gjennom TOBB har vi fremforhandlet en gunstig avtale som gir lavest mulig ladekostnader for brukerne.

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4 Org.nr. 923389555

Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Parkering/Garasje		492 600	491 600	496 800	496 800
Sum inntekter		**492 600**	**491 600**	**496 800**	**496 800**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	142 625	171 150	85 000	114 100
Drifts- og serviceavtaler	2	104 390	86 570	100 000	103 000
Felleskostnader til parkeringskjeller		2 400	2 400	2 400	2 400
Forretningsførsel	3	13 100	12 500	23 000	14 000
Forsikring		42 611	23 945	42 000	48 000
Strøm		75 672	115 334	70 000	90 000
Vakthold/Alarm		0	6 094	8 000	0
Vedlikehold	4	24 675	215 231	46 000	45 000
Kontorkostnader		16 717	3 984	4 500	14 500
Andre kostnader	5	8 487	7 394	10 000	6 000
Sum kostnader		**430 676**	**644 602**	**390 900**	**437 000**
Driftsresultat		**61 924**	**-153 002**	**105 900**	**59 800**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		26 242	21 741	25 100	25 000
Rentekostnader		0	484	-1 000	0
Sum finans	**6**	**26 242**	**21 257**	**26 100**	**25 000**
Resultat	**10**	**88 166**	**-131 745**	**132 000**	**84 800**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		88 166	-131 745	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 800	1 800
Forskuddsbetalte kostnader		16 480	13 605
Sum fordringer	7	**18 280**	**15 405**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	**551 073**	**620 358**
Sum omløpsmidler		**569 354**	**635 763**
Sum eiendeler		**569 354**	**635 763**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		349 840	481 586
Årets resultat		88 166	-131 745
Sum opptjent egenkapital		**438 007**	**349 840**
Sum egenkapital		**438 007**	**349 840**
Gjeld			
Leverandørgjeld		3 997	185 608
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	0
Forskudd fra kunder		13 250	14 740
Påløpte kostnader	9	114 100	85 575
Sum kortsiktig gjeld		**131 347**	**285 923**
Sum egenkapital og gjeld		**569 354**	**635 763**

TRONDHEIM _/__ 2025,
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4

Finn Robert Müller
Styrets leder

Asbjørn Hoff
Styremedlem

Tomas Kvaal Leren
Styremedlem

Mads Hagerup-Lyngvær
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.
Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	100 000	75 000	75 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	10 575	10 000	14 100
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	28 525	85 575	0	0
Sum lønnskostnader	**142 625**	**171 150**	**85 000**	**114 100**

Boligselskapet har 0 ansatte.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 85 575 Arbeidsgiveravgift er inkludert.
Utbetaling skjer i 2024.

Note 2 Drifts- og serviceavtaler

Dokumentet er elektronisk signert

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	19 928	19 883	20 000	21 000
Serviceavtale Port	38 015	28 275	25 000	28 000
Serviceavtale Brann	3 000	0	5 000	4 000
Serviceavtale renhold garasje	43 448	38 413	50 000	50 000
Sum drifts -og serviceavtaler	**104 390**	**86 570**	**100 000**	**103 000**

Note 3 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	13 100	12 500	23 000	14 000
Sum forvaltningshonorar	**13 100**	**12 500**	**23 000**	**14 000**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	3 146	18 716	10 000	10 000
Vedlikehold bygning	9 234	31 050	15 000	15 000
Parkeringskjeller/garasje	12 295	164 848	20 000	20 000
Snøbrøyting/strøing	0	617	1 000	0
Sum vedlikehold	**24 675**	**215 231**	**46 000**	**45 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styre	4 580	3 155	0	0
Bomiljø	252	0	0	1 000
Årsmøte	1 100	790	1 000	1 500
Bankgebyrer	2 555	3 039	2 000	3 500
Annen kostnad	0	410	7 000	0
Sum andre kostnader	**8 487**	**7 394**	**10 000**	**6 000**

Note 6 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum renteinntekter	26 242	21 741	25 100	25 000
Sum rentekostnader	0	484	-1 000	0
Sum finans	26 242	21 257	26 100	25 000

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende.
Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	1 800	1 800
Sum kundefordringer	**1 800**	**1 800**
Forskuddsbetalt forsikring	16 480	13 605
Sum andre fordringer	**16 480**	**13 605**
Sum fordringer	**18 280**	**15 405**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	114 100	85 575
Sum påløpte kostnader	**114 100**	**85 575**

Note 10 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**349 840**	**481 586**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	88 166	-131 745
B. Årets endring i disponible midler	88 166	-131 745
C. Disponible midler 31.12	**438 007**	**349 840**

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Dokumentet er elektronisk signert

Årsregnskap 202...

Name	Date
Hoff, Asbjørn	**2025-04-28**

Identification

bankID Hoff, Asbjørn

Name	Date
Müller, Finn Robert	**2025-04-30**

Identification

bankID Müller, Finn Robert

Name	Date
Leren, Tomas Kvaal	**2025-05-05**

Identification

bankID Leren, Tomas Kvaal

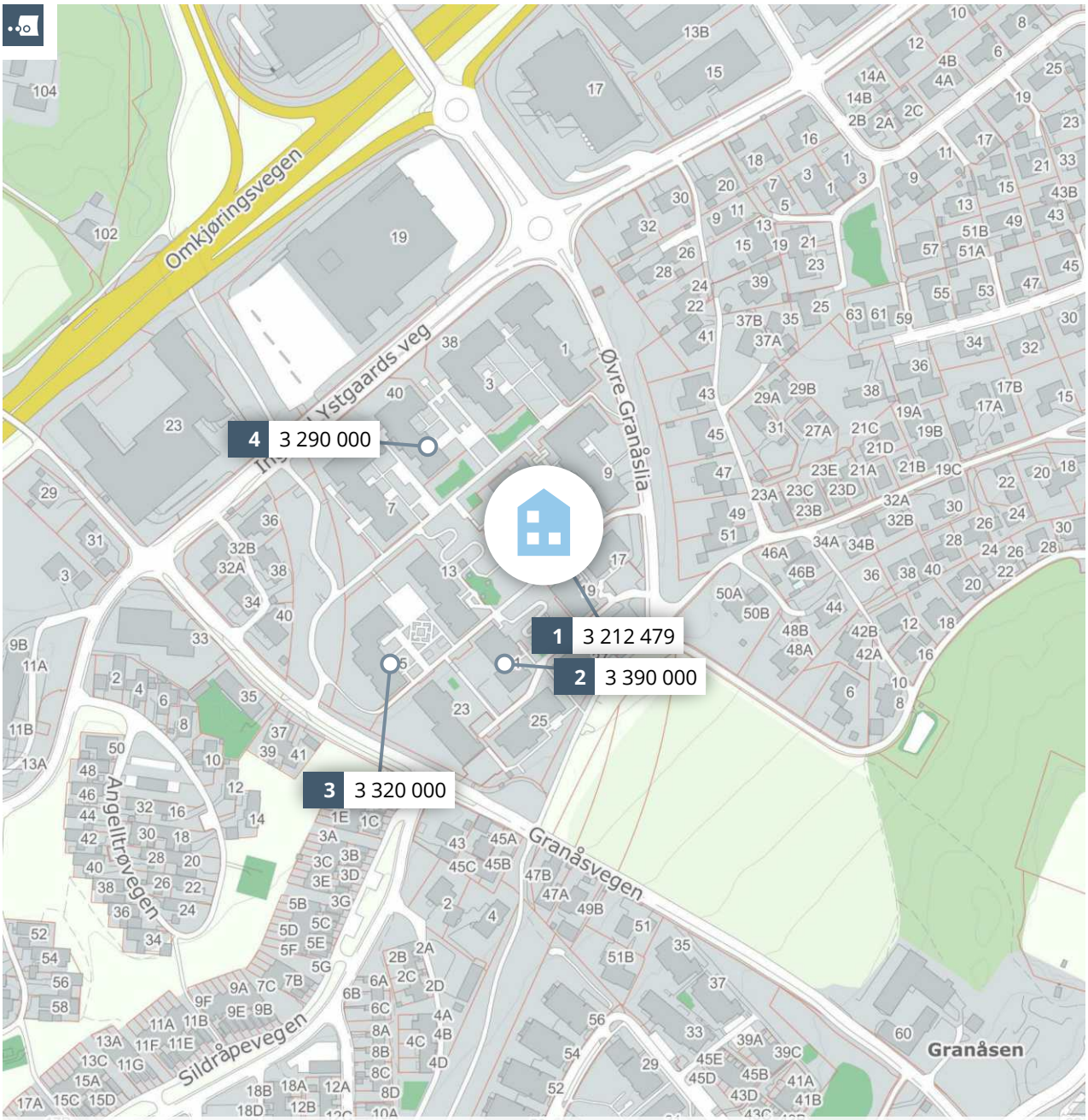
Name	Date
Hagerup-Lyngvær, Mads	**2025-04-28**

Identification

bankID Hagerup-Lyngvær, Mads

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Meglers verdivurdering
ØVRE GRANÅSLIA 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 29.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Granåslia 11, 7047 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 49 BNR 308 FNR 0 SNR 93 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 7

Verdivurdert til

3 190 000

13 047	3 203 047	54 237
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 809
Formue	8 279
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Granåslia 11 40 m² 2019 3. etg 1 sov	23.05.2026	3 200 000	**3 200 000**	12 479	3 212 479	**80 312**
2	Øvre Granåslia 21 40 m² 2021 1. etg 1 sov	21.05.2026	3 090 000	**3 390 000**	0	3 390 000	**84 750**
3	Øvre Granåslia 15 41 m² 2020 3. etg 2 sov	20.05.2026	3 090 000	**3 320 000**	0	3 320 000	**80 976**
4	Øvre Granåslia 5 40 m² 2018 4. etg 1 sov	24.04.2026	2 990 000	**3 290 000**	0	3 290 000	**82 250**

Lekker leilighet fra 2019 med gjennomgående god standard og attraktiv beliggenhet i bygget 4. etasje, med heisadkomst. Leiligheten har en privat plassering helt uten innsyn, store vindusflater og flott utsyn. Leiligheten har utgang til stor, privat balkong med gode solforhold fra tidlig ettermiddag til sent på kvelden og et herlig utsyn mot en flott og frodig bakhage. Balkongen har skyvbare glassfelt som enkelt kan åpnes opp på varme og solrike dager.

Strinda Hageby byr på parkmessig opparbeidede fellesområder inspirert av ulike hagehistoriske epoker, med frodig beplantning, stier og sosiale soner. Like utenfor døren har man et rikt nettverk av turstier som leder direkte opp til Estenstadmarka – med flotte turmuligheter sommertid og vinterstid preparerte skiløyper.

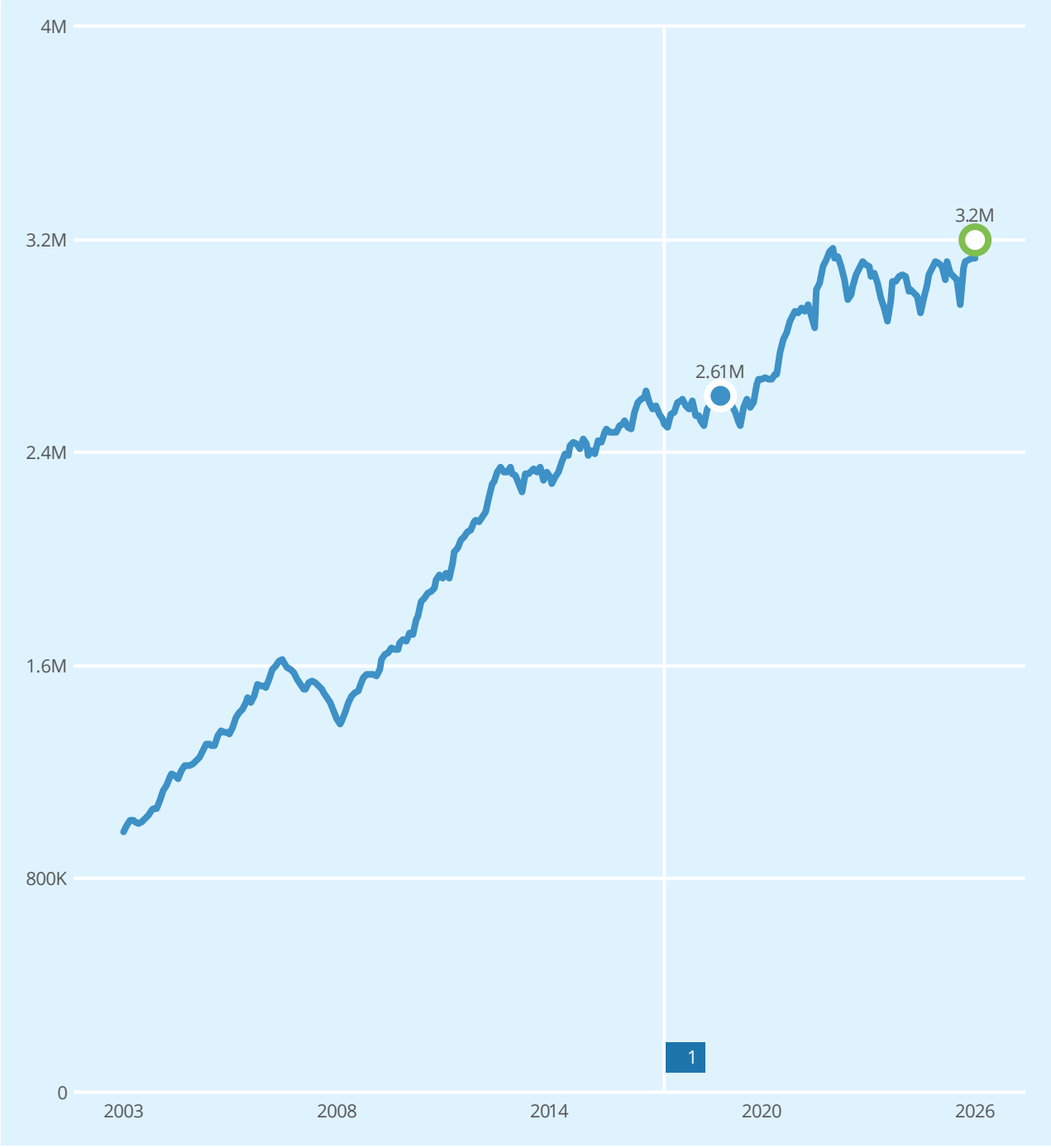
Eiendommen har en sentral og praktisk beliggenhet med dagligvare, treningssenter og bussholdeplass rett ved. Ca. 10 min til sentrum og 5 min til Estenstadmarka. Egen parkeringsplass i garasjeanlegg med heisadkomst, og bod.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.05.2019		03.05.2019	-	2 610 000	-	2 610 000

Leiligheter til salgs i Granåsen 7 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

5.2M
4 951 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
35
dager

Leiligheter solgt i Granåsen 7 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 797 000 Salgspris i snitt
3 663 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

72 927 Granåsen 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

54 889 Lerkendal bydel i snitt siste 3 mnd

54 237 Øvre Granåslia 11 Totalpris 3 200 000

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Granåslia 11, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 308, Snr. 93, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260112

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Hans Christian Espenes

Telefon / Mobil: 73 10 99 60 / 940 01 660

E-post: hans.christian.espenes@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.
