PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

NEDRE GRANÅSLIA 1A

–

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Egenerklæring

Tilstandsrapport

Planskisser

Byggetegninger

Attester

Informasjon fra forretningsfører / sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Trondheim

Oppdragsnr.
114260058

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas L Lillevestre	Linda Johansen

Gateadresse
Nedre Granåslia 1A

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0003192954

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260058

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av avløpsrør. Det er i sameiet avdekket forhold knyttet til avløpsrør, hvor epoxybelegg stedvis har løsnet i rørskjøter med påfølgende begynnende korrosjon. Forholdet er undersøkt av fagkyndige, som har vurdert at utviklingen er langsom og ikke medfører behov for umiddelbare tiltak. Styret har besluttet å følge opp med periodiske inspeksjoner samt langsiktig planlegging for eventuell fremtidig utskifting. Det er per i dag ikke registrert aktive lekkasjer eller akutt utbedringsbehov

Arbeid utført av: Olimb Rørfornying

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

Beskrivelse: Kan oppleve litt knirk i gulv utenfor et av soverommene i 2 etg og et sted i 3 etg. Dette oppstår periodevis. Årsaken antas å være bevegelse/friksjon i gulvsponet under parketten. Forholdet anses som normalt.

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: Fjernvarmeanlegget i teknisk rom ble ombygd i 2023.

Arbeid utført av: Flow VVS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks på parkeringsplassen i P-kjeller. Avlesing og fakturering fra sameiet 2 ganger i året.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 114260058

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

Beskrivelse

Det er vedtatt i sameiet at brun og sort farge utvendig skal oppfriskes. Malingsfirma har planlagt gjennomføring sommeren 2026. Finansiering av prosjektet er fra egenkapitalen til sameiet. Det er også vedtatt en ombygging i teknisk rom av varmtvannsanlegg. Denne saken er i en tidlig fase og vil trolig ikke bli utført før mot slutten av året eller neste år.

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

Beskrivelse

Det har vært råte noen få steder i utvendig bordkledning. (Ikke denne enheten) Styret har kontroll på saken og skal utbedres i forbindelse med maling sommeren 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 114260058

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: 114260058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Lillevestre	ea42f22884e3f1cfefada43216fefb1ca009664a	27.03.2026 09:16:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Johansen	56b964d9c2fe943935b4b265fecd6130028ce546	27.03.2026 08:52:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 114260058

→ 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

Nedre Granåslia 1A
7047 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2016
BRA:	119 m^2
BRA-i:	114 m^2
Rapportdato:	7.4.2026 (Gyldig til 7.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	18	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Nedre Granåslia 1A
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/41486

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.4.2026	**7.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Thomas L Lillevestre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Linda Johansen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring fra eier er fremlagt. Innholdet er gjennomgått og vurderes å være i samsvar med de forhold som fremkommer ved befaringen. Det er ikke avdekket motstrid mellom opplysningene i egenerklæringen og de forhold som er observert i rapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Ståle Bergmann**	Telefon:	**91373377**
Firma:	**Takst Midt-Norge AS**	Epost:	**stalebergmann@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Dronning Åsas vei 6 B, 7040 TRONDHEIM**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If Forsikring**		

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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:	**Nedre Granåslia 1A, 7047 Trondheim**						
Kommunenr:	**5001**	Gårdsnr:	**49**	Bruksnr:	**94**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**4**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2016**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus som er oppført i 3 etasjer. Boligen er oppført med en hovedkonstruksjon av tre og er utvendig kledd med liggende panel. Det er etablert takterrasse og et pulttak som er tekket med papp eller lignende. Vinduer/dører med 2- og 3-lags glass.

4. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**54**	**49** Romfordeling: Entre, toalett, stue og kjøkken.	**5** Romfordeling: Sportsbod	**0**	**14**
2. etasje	**49**	**49** Romfordeling: Gang, 3 soverom, garderobe og bad	**0**	**0**	**0**
3. etasje	**16**	**16** Romfordeling: Soverom og loftstue	**0**	**0**	**30**
Totalt m²	**119**	**114**	**5**	**0**	**44**

5. Hovedrapport

5.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Det er støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-1**

5.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er takterrasse i 3 etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.3 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med glass. Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

5.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Det er liggende kledning på boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført noe arbeid ifbm maling av husene og leilighetene i sameiet. Det var noen hjørner som ble byttet på grunn begynnende råte.
Dette ble gjort i regi av sameiet.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	**TG-1**

5.5 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Det er tilnærmet flat takkonstruksjon.	
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Det er tilnærmet flat takkonstruksjon uten loft.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

5.6 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel eller lignende.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

5.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Det er støpt gulv mot grunn og trebjelkelag i etasjeskille.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

5.8 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: Kjøleskap, 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**

5.9 Lovlighet / HMS

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

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsler i tak og brannvarsler.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.10 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Det er montert sluk på baderommet.	

5.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

5.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Det er vannrør i 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**
Fordelerskap er plassert i entre/gang med avrenning inn mot toalettrommet.	

5.13 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
Det er el-skap plassert i entre, det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier har montert downlights og gjort mindre endringer på elektrisk anlegg.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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

5.14 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Det er vannbåren varme til radiatorer. Tilkoblet fjernvarme.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Fjernvarmeanlegget i teknisk rom ble ombygd i 2023. Arbeidet ble utført av Flow AS

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

5.15 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon, aggregat er plassert i garderobeskap i entre/gang.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
2024, filter byttes 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**

5.16 Våtrom

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk i dusjsonen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.

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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg på soverom inn mot våtsonen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

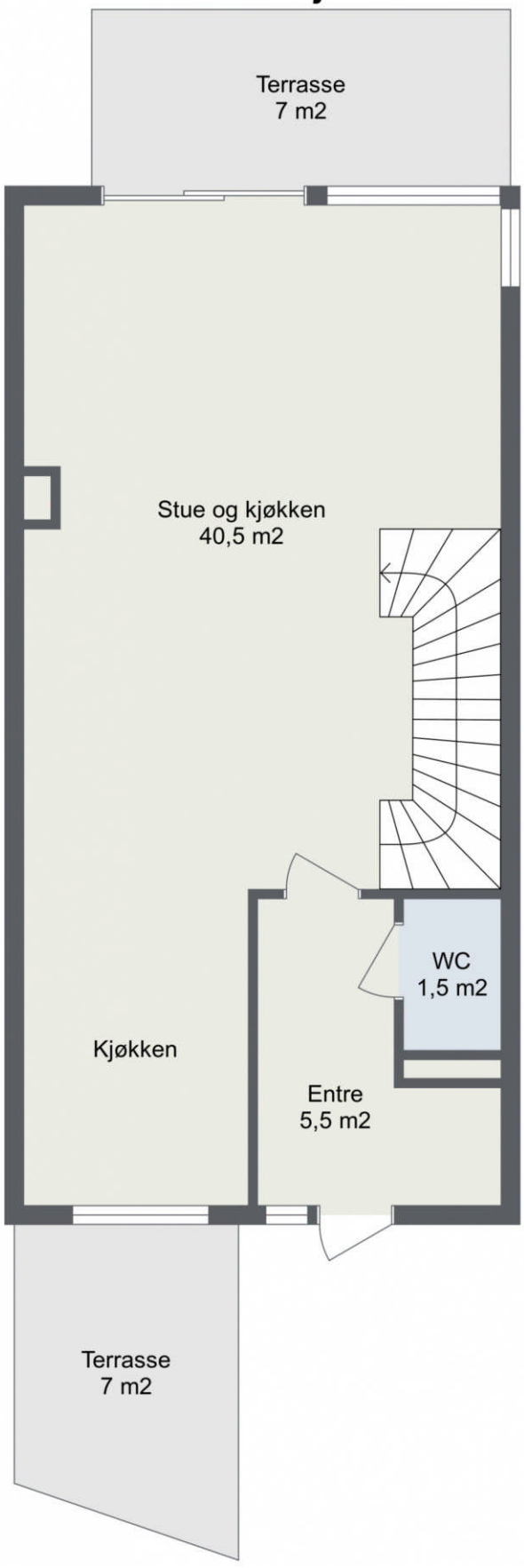
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

5.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

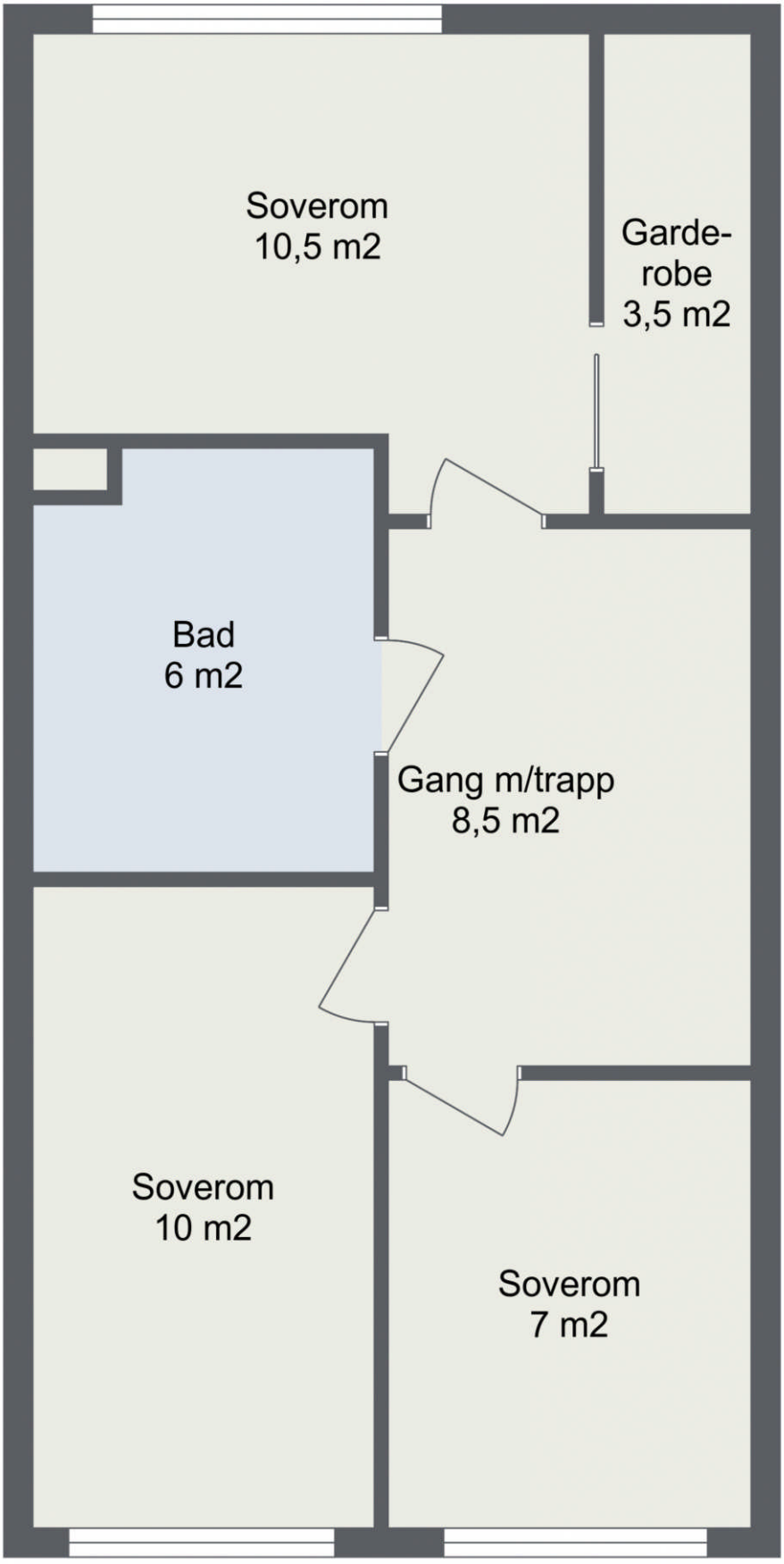
- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

1. 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).

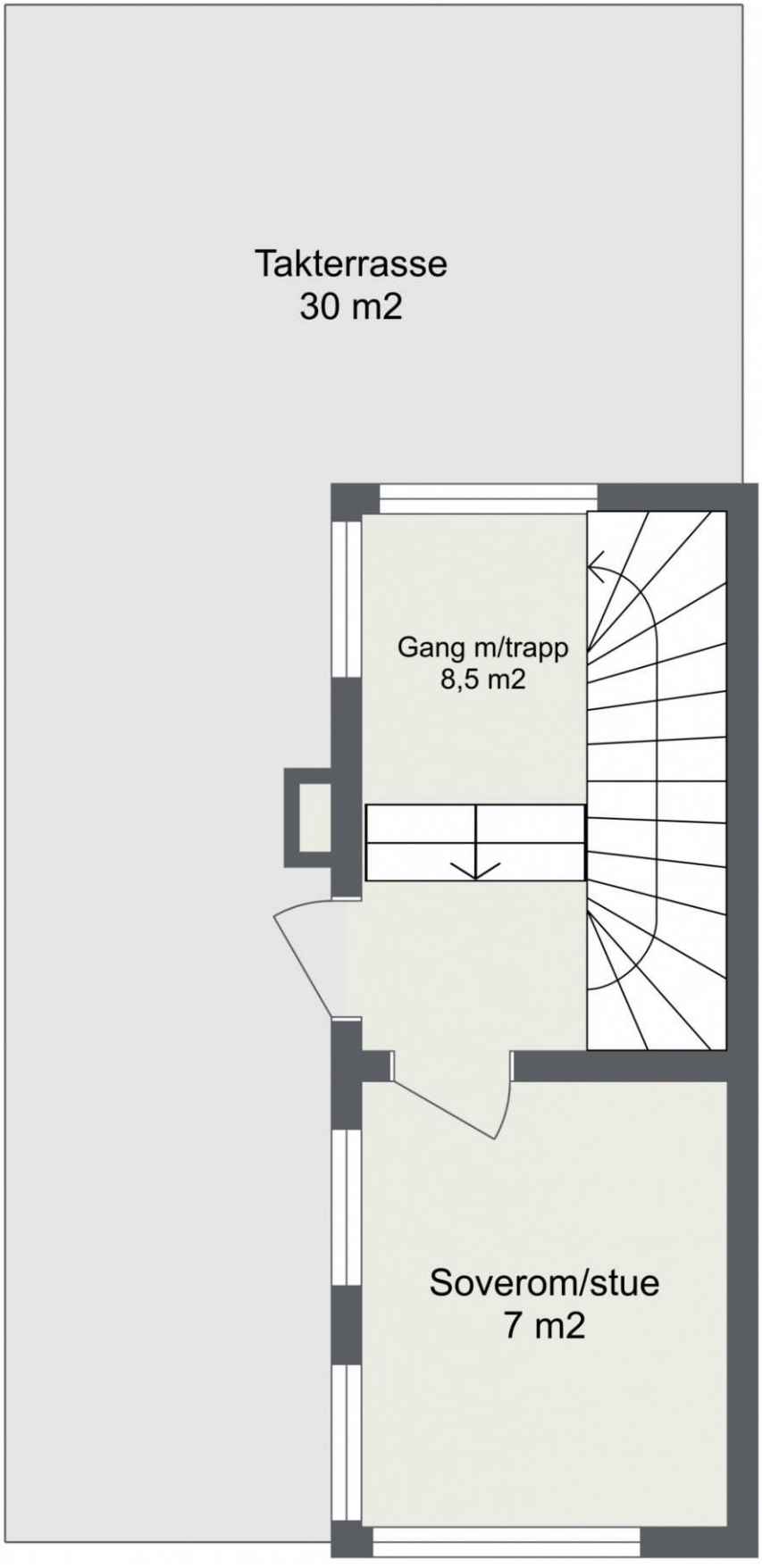
2. Etasje



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

3. Etasje



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

Bygg B

Vedlegg E3



B_Plan 01

1 : 150



B_Plan 02

1 : 150



B_Plan 03

1 : 150



B_Plan tak

1 : 150

14320 Nedre Granåslia 1

Rekkehus Bygg B_Plan

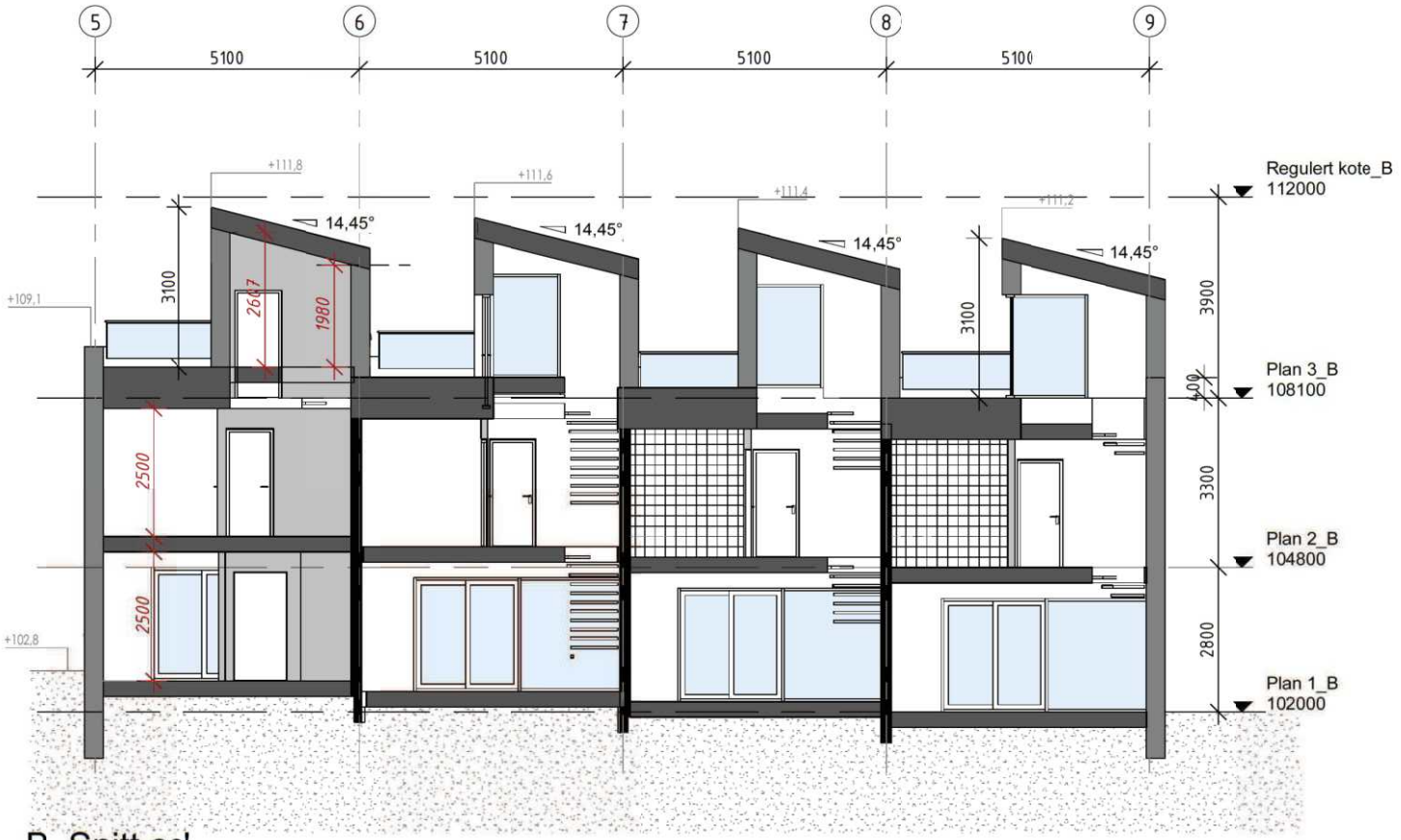
13.01.2015

arc arkitekter as
nordregt. 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture

Bygg B

Vedlegg E7



B_Snitt cc'

1 : 100

14320 Nedre Granåslia 1

Rekkehus Bygg B_Snitt

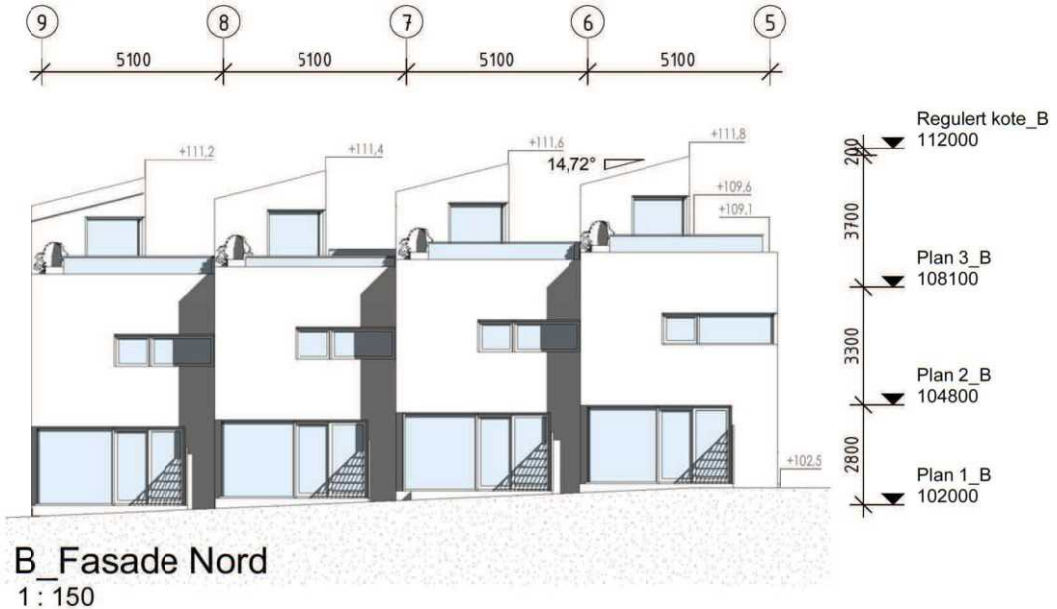
13.01.2015

arc arkitekter as
nordregt. 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56
www.arcarkitekter.no

arc architecture

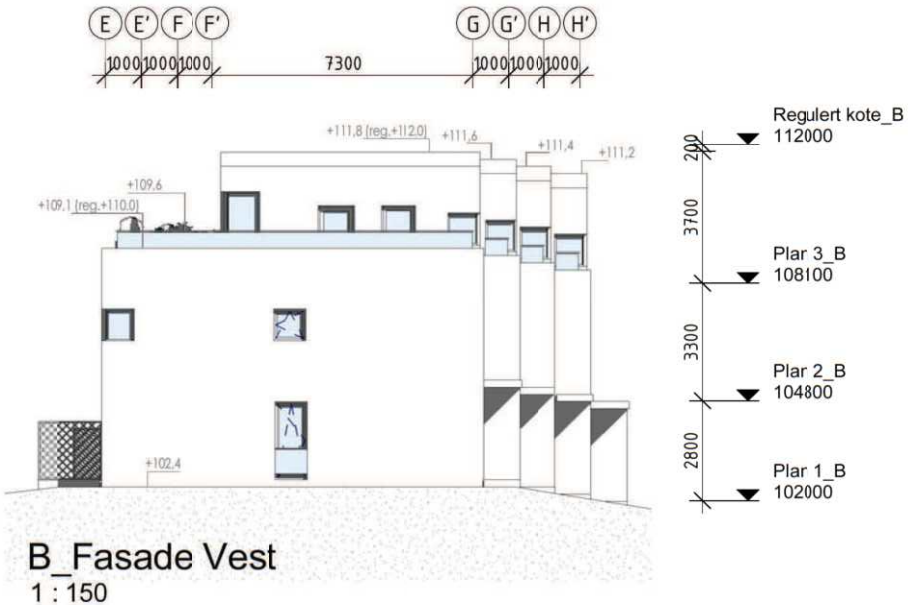
Bygg B

Vedlegg E11



B_Fasade Nord

1 : 150



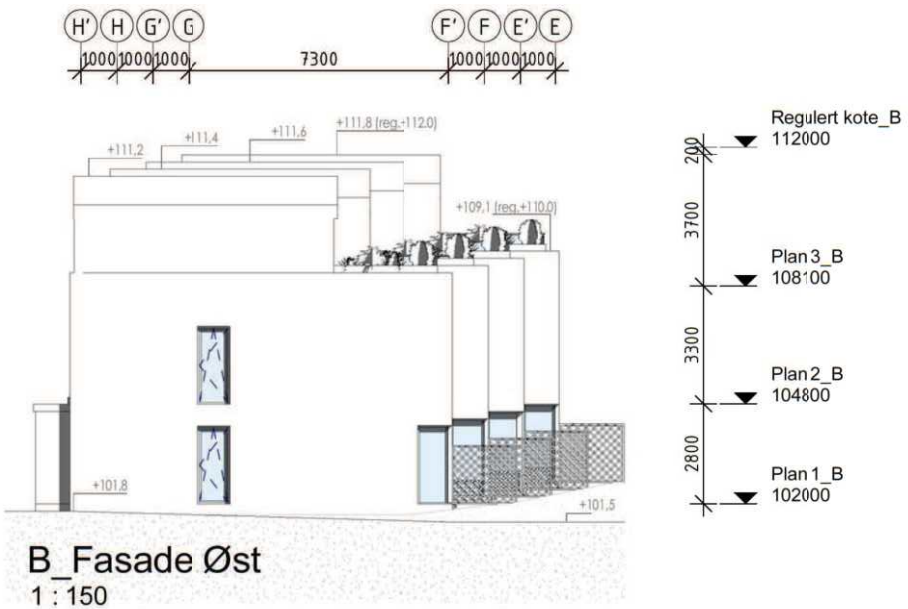
B_Fasade Vest

1 : 150



B_Fasade Sør

1 : 150



B_Fasade Øst

1 : 150

14320 Nedre Granåslia 1

Rekkehus Bygg B_Fasade

13.01.2015

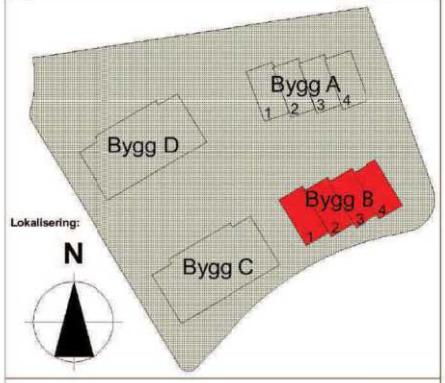
arc arkitekter as

nordregt. 8
7011 trondheim
t 73 99 12 20
f 73 52 38 56

www.arcarkitekter.no

arc architecture





Revisjon			
D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.)	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO

Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

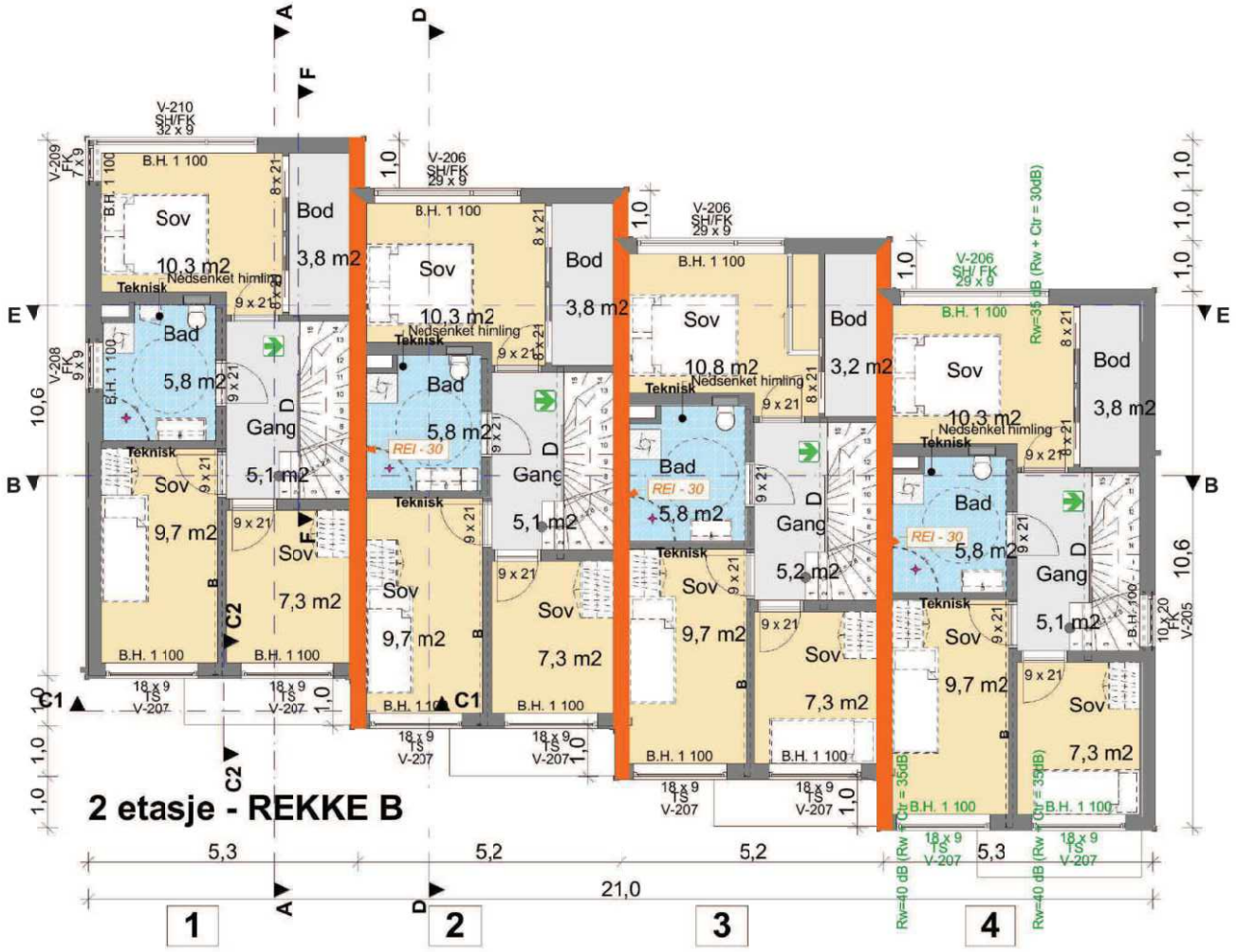
Tegning:

1.etg

abc-byggsystem

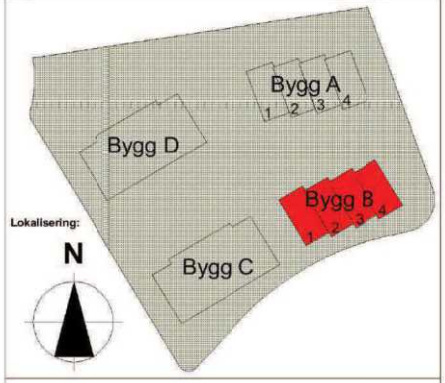
Arkitekttegninger B

Prosjekt: **#Contact Address1** Generals Wibes Hage		Dato: 30.03.15
		Tegn: MAS
		Kontrol: TCH
Gnr./Bnr.: -	Kommune: -	Godkjent: TCH
Tiltakshaver: #Client Full Name		Målestokk: 1:100
Prosjektnr.: 70041	Tegningsnr.: AR.003	Format A3



Revisjon

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO
D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.)	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

Tegning:

2.etg

abc-byggsystem

Arkitekttegninger B

Prosjekt
#Contact Address1
Generals Wibes Hage

Dato: 30.03.15
Tegn: MAS
Kontrol: TCH
Godkjent: TCH

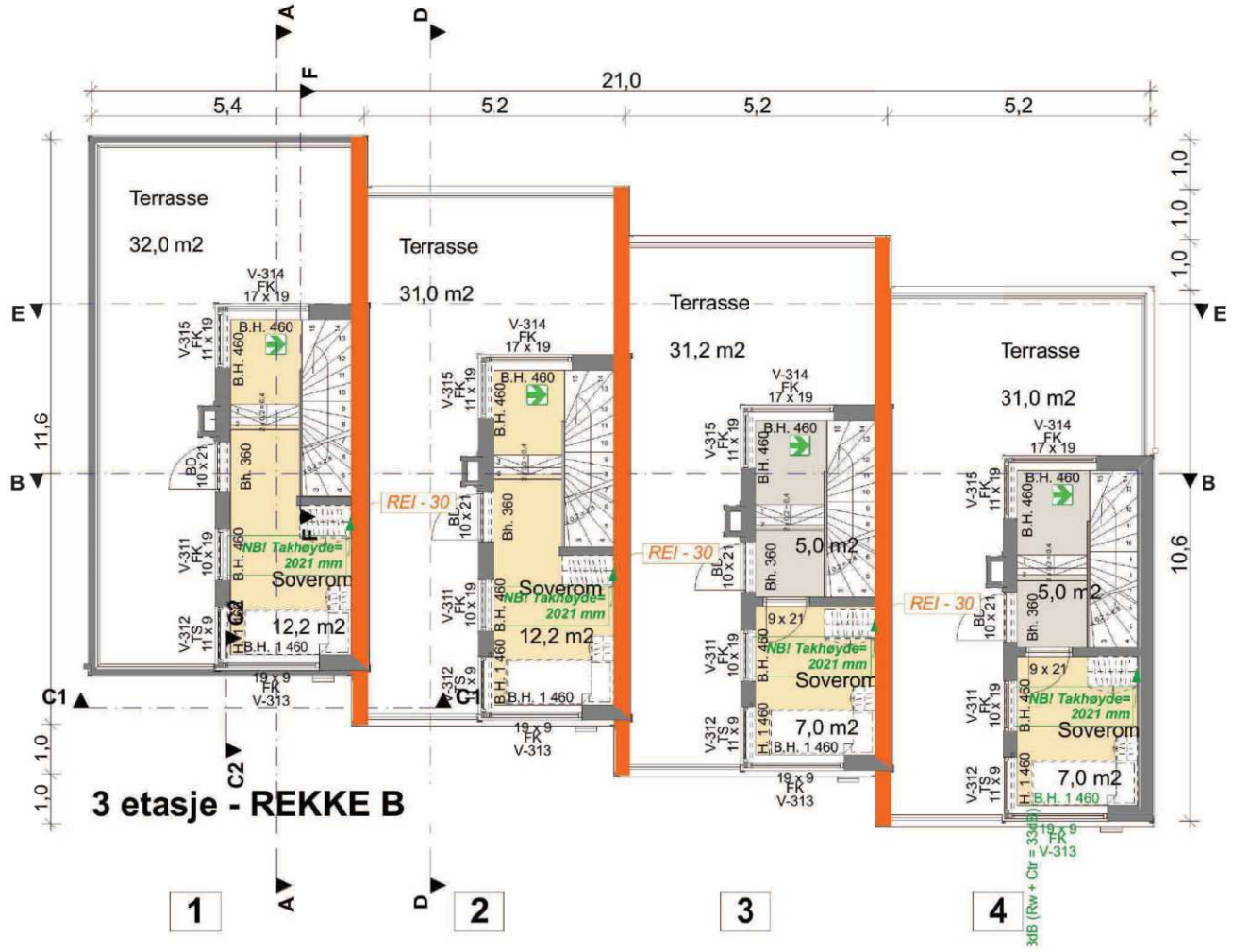
Gnr./Bnr.: -
Kommune: -

Tiltakshaver: #Client Full Name

Målestokk: 1:100

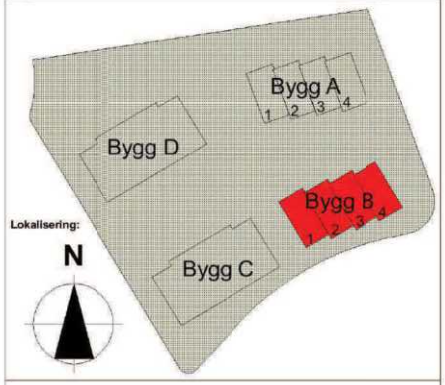
Prosjektnr.: 70041
Tegningsnr.: AR.004

Format: A3



Revisjon

D	Grunnmursplan	VAS	19.10.15
C	Endre Bad planer (2 etg.)og bjelkelag (1 etg.)	VAS	12.10.15
B	Arbeidstegninger	VAS	08.09.15
A	Utkast til arbeidstegninger	VAS	27.04.15
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	REV. DATO



Fase:

- ○ Skisseprosjekt
- ○ Forprosjekt
- ● Detaljprosjekt
- ○ Som bygget

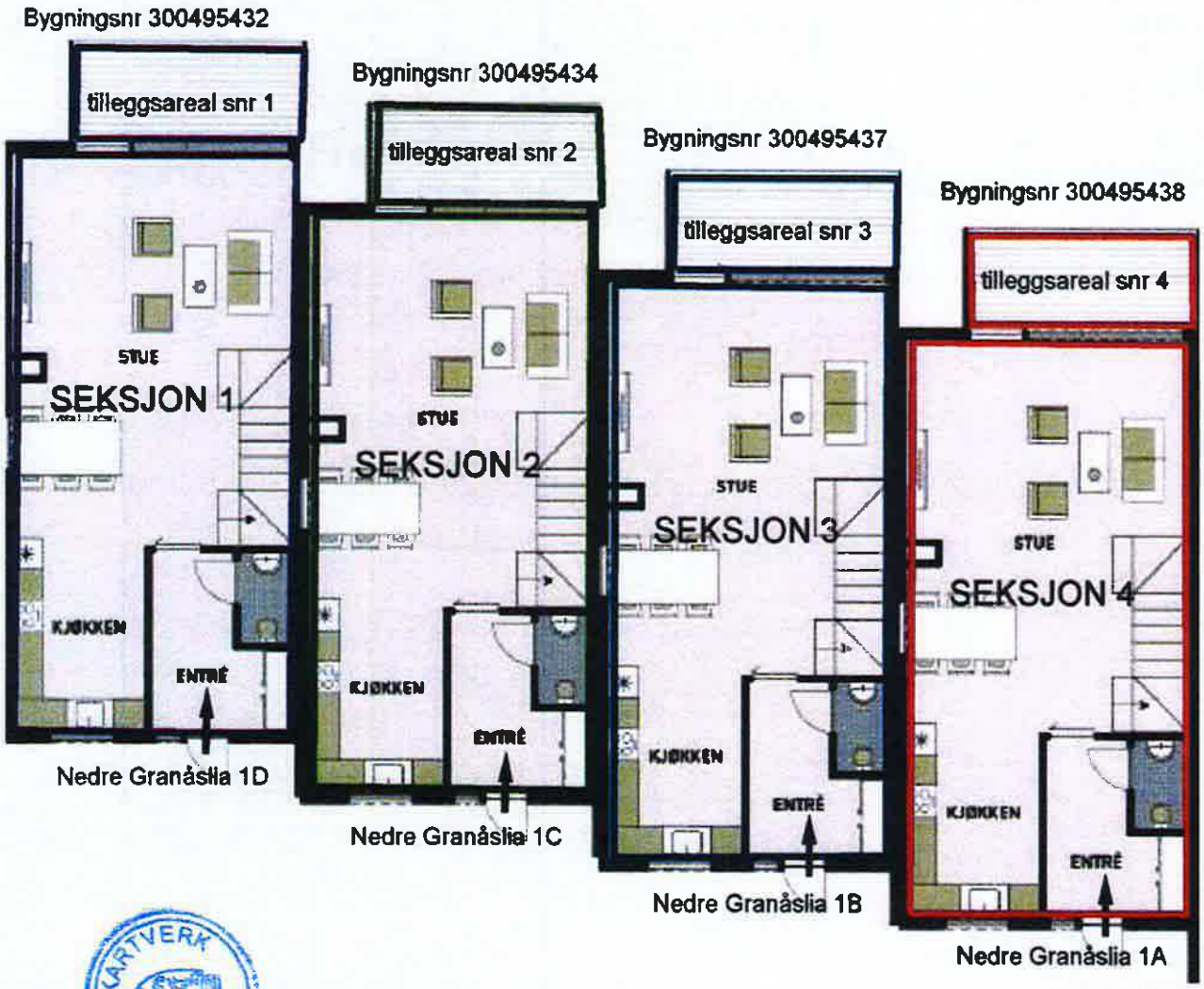
Tegning:

3.etg

abc-byggsystem

Arkitekttegninger B

Prosjekt **#Contact Address1** Generals Wibes Hage		**Dato:** 30.03.15 **Tegn:** MAS **Kontrol:** TCH
Gnr./Bnr.: -	**Kommune:** -	**Godkjent:** TCH
Tiltakshaver: #Client Full Name		**Målestokk:** 1:100
Prosjektnr.: 70041	**Tegningsnr.:** AR.005	**Format** A3



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
6/4-16

STATENS KARTVERK

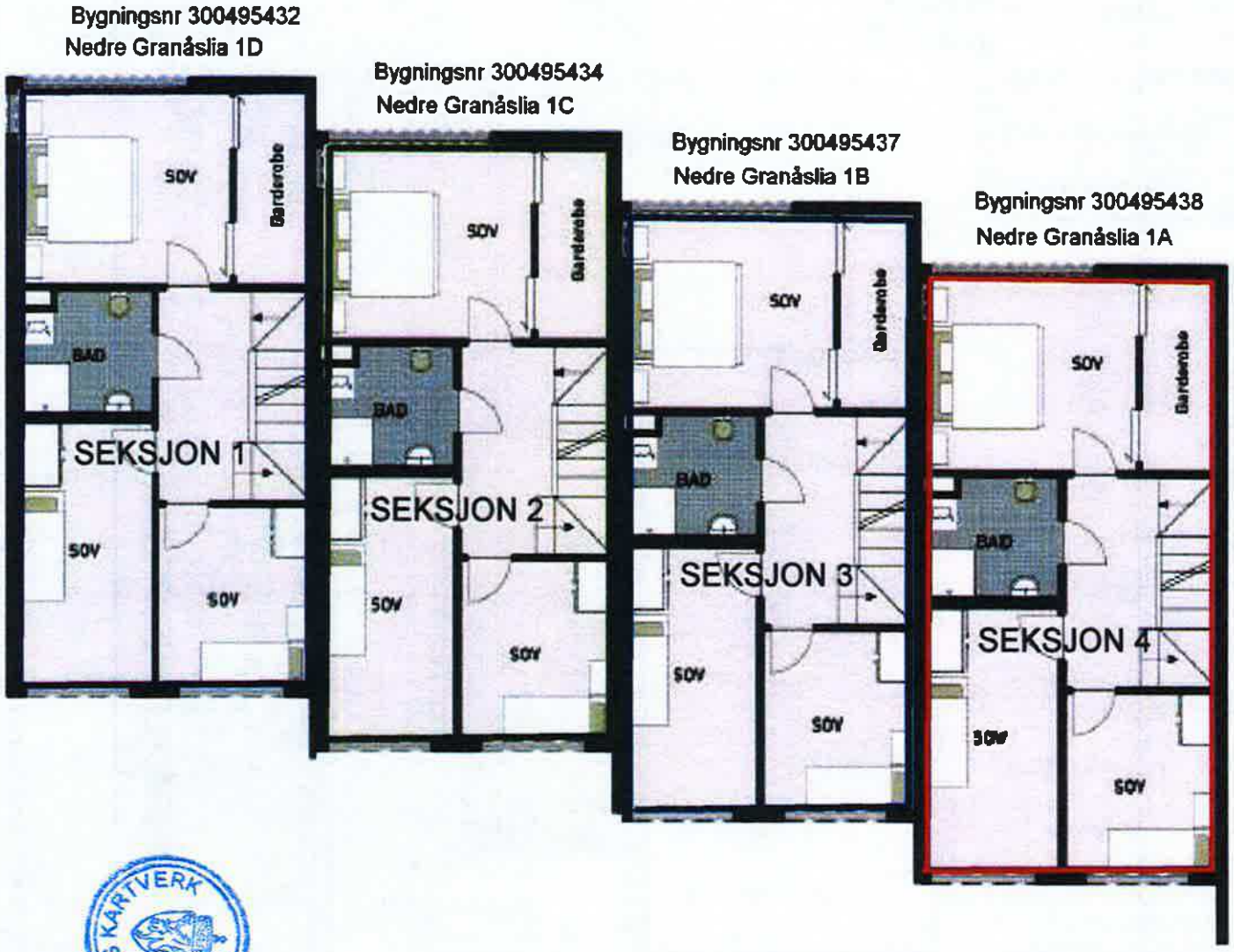
PLAN 1

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16 **Side** 6 / 14



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

6/4-16

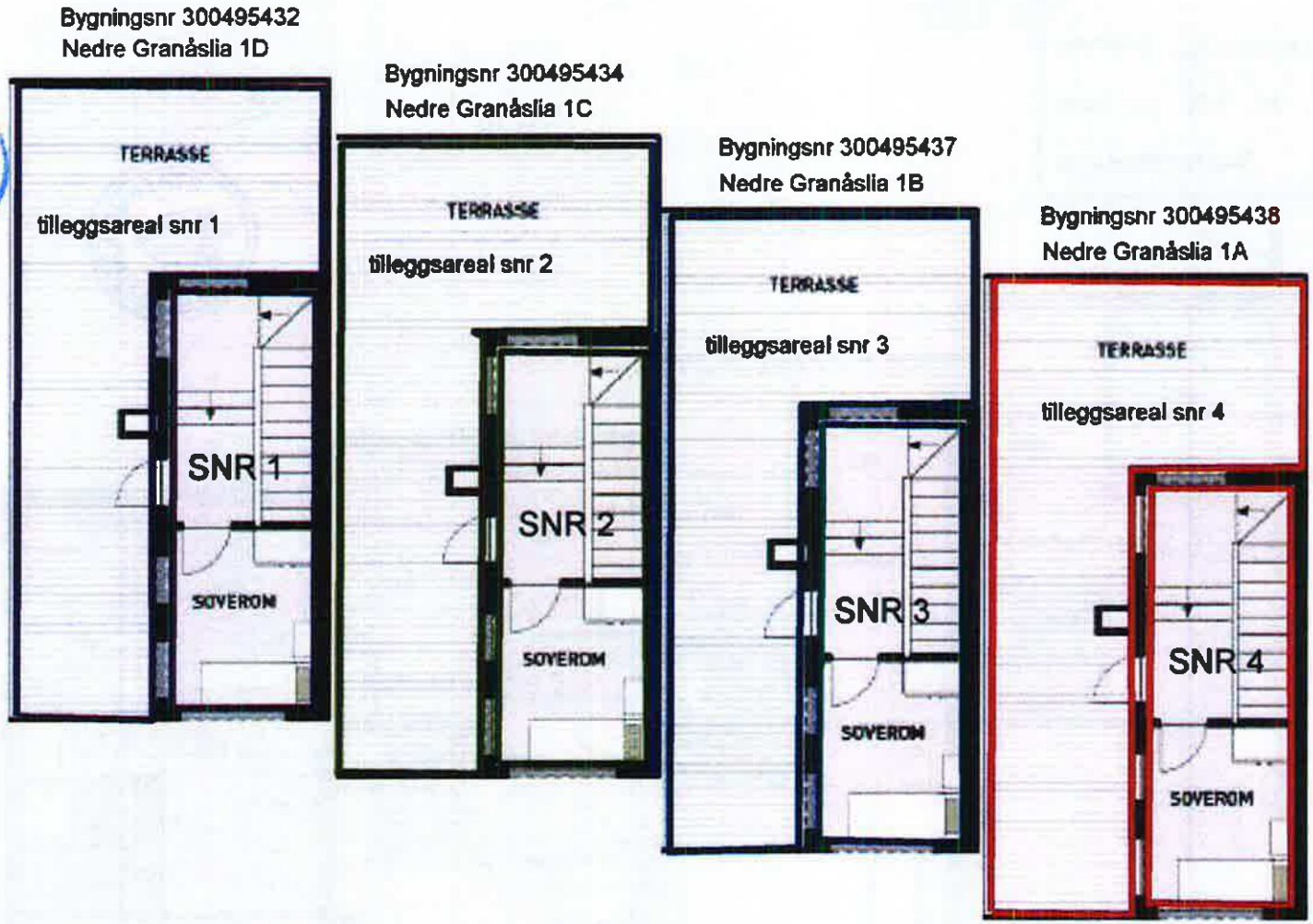
PLAN 2

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16 **Side** 7 / 14



STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

91-16

PLAN 3

Eierseksjonering

Gnr: 49 **Bnr:** 94 **i Trondheim kommune**

Saksnr.: 201613542

Dato: 5.04.16 **Side** 8 / 14

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2207/16

abc-byggsystem AS
Kveldroveien 7

N-1407 VINTERBRO

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	15/2306 oppgis ved alle henvendelser		07.07.2016

Nedre Granåslia 1, godkjent søknad om ferdigattest for hele tiltaket, 8 rekkehus og 12-14 leiligheter i to leilighetsbygg samt utomhusarealer

Gnr./Bnr.:	**49/94**
Bygningsnummer:	**300495425**
Ansvarlig søker:	**ABC- BYGGSYSTEM AS**
Tiltakshaver/byggherre:	**NEDRE GRANÅSLIA 1 AS**

Søknaden gjelder ferdigattest for hele tiltaket.

Vedtak
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

Kopi: NEDRE GRANÅSLIA 1 AS, Sandgata 4, 7500 STJØRDAL

1. SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 01.07.2016.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR RAM 1080/15, FBR IGT 1438/15, FBR IGT 2285/15 og FBR IGT 3957/15.

2. MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Vedtekter
for
Sameiet General Wibes Hage

(org. nr. 917 205 566)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret av årsmøtet 19.03.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet General Wibes Hage. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.04.16.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49, bnr. 94 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 bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Alle seksjoner gis bruksrett til en bod og parkeringsplass i kjeller. Bruksrett på fellesareal følger reglene i eierseksjonsloven § 25.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetenes faktiske areal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

2-3 Rettslig råderett over parkeringsplasser og boder

Sameiet disponerer til sammen 26 parkeringsplasser i parkeringskjeller. Alle seksjoner har bruksrett til en fast parkeringsplass og en bod i parkeringskjeller. Seksjonene 14, 15 og 22 har bruksrett til to parkeringsplasser. Seksjon 22 har bruksrett til to boder.

Seksjon 8 har i tillegg rett til biloppstillingsplass ved siden av sin bolig.
Ved dokumentert behov for tilrettelagt plass (HC-plass) kan styret pålegge den som er tildelt slik plass et midlertidig bytte. Retten til en tilrettelagt plass gjelder kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Ellers krever bytte av parkeringsplass samtykke fra de berørte seksjoner, med mindre det foreligger et saklig begrunnet behov for en omfordeling.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret koble seg til ladesystemet for lading av elbil og ladbare hybridbiler. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er laderen Easee Charge Core som skal monteres. Kostnader til montering og tilkobling av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier. Avlesing og fakturering av strømforbruket foretas to ganger i året. 01.01 og 01.06. Det er ikke tillatt å lade elbil og ladbare hybridbiler fra vanlig stikkontakt i sameiet.

Utleie av parkeringsplasser krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til seksjonseiere og leietakere i sameiet.
Parkeringsplassen/boden kan ikke selges separat og følger til enhver tid med seksjonen.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet
3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssamtykke fra styret, herunder montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Fellesareal som tilligger det enkelte rekkehus, og som ikke er nødvendig for bruk av seksjonseiere i andre bygninger, skal være eksklusiv for seksjonseierne i den gjeldende seksjon, jfr. utomhusplan.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold
4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med unntak av kostnader til kabel-tv og parkering som fordeles med lik andel på alle seksjoner (flatt). Seksjonseier med bruksrett til p-plass i parkeringskjeller belastes sin andel ut fra antall p-plasser. Kostnader forbundet med fjernvarme fordeles etter forbruk.

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold
6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

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

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

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eiers rettslige rådighet
c) innføring av vedtektsbestemmelser som endrer fordeling av felleskostnadene

d) særlige bomiljøtiltak som medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GENERAL WIBES HAGE

Sist endret i årsmøte 20.03.2025

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- At gassflasker av brannvernhensyn ikke oppbevares under bakkeplan, for eksempel i boder tilknyttet garasjeanlegget.
- At boder og fellesareal av brannvernhensyn ikke benyttes til lading av batterier, for eksempel sykkelbatterier. Unntak er elbillading med godkjent elbillader.

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

Bruk av strøm i boder tilknyttet garasjeanlegget går på felleskostnadene. Sameieren skal derfor på forhånd søke styret om lov til å ha utstyr som må være kontinuerlig tilknyttet strøm i boden sameier har bruksrett på. Eksempelvis fryser. Dette så styret kan viderefakturere strømkostnader til sameier. Midlertidig og kortvarig bruk av strøm i bod kan foregå uten søknad.

Det er ikke tillat å vaske bil i sameiet på en slik måte at det fører til støy eller avrenning av kjemikalier på sameiets eiendom. Det er tillat med bilpleie som støvsuging og polering.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealen Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Dette fastsettes av styret.

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

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

5. Kjøring og parkering

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

Fellesparkeringen ute er for gjesteparkering og skal ikke benyttes fast[1] av sameiets beboere uten skriftlig dispensasjon fra styret. Styret kan tillate dispensasjon på to av plassene på fellesparkeringen. Dispensasjonen av parkeringsplass tildeles etter førstemann til mølla prinsippet. Leieperioden løper inntil den sies opp eller maks lengde på 2 år. Da må dispensasjonen fornyes, men beboere på venteliste vil bli prioritert. For leie av parkeringsplass utendørs kreves en avgift på 500,- som betales inn på forskudd. Ved mislighold kan bilen bort taues uten forvarsel på eiers regning

[1] Daglig parkering over mer enn en uke.

Utleie av sameiet sin parkeringsplass nummer 12 i parkeringskjelleren, 1000,- per måned. Denne kan leies ut på like vilkår som bestemmelsen om utleie av p-plassene utendørs.

Parkeringsplass nummer 12 er en handicap tilpasset parkering, og om denne er i bruk av seksjonseier som har fremvist dokumentasjon for behov av en slik plass blir leieforholdet i praksis parkeringsplassen til denne seksjonen. Alle leieforhold av parkering skal dokumenteres på skriftlig kontrakt.

6. Heis

Bruk av heis:

- Heisene skal kun brukes innenfor de begrensningene som er satt for heisen. Tunge objekter skal ikke settes på eller henges fra håndtakene i heisen.
- Heisene skal ikke benyttes ved brann.
- Heisdørene må ikke blokkeres. Unntaket er for å lempe gjenstander rett inn eller ut av heisen. Holdes heisdøra oppe for lenge om gangen vil dette føre til heisstans som krever service.
- Heisdørene må ikke tvinges åpne, og det bør ikke brukes kraft for å stoppe dører på vei igjen da dette kan skade døren og føre til heisstans som krever service.
- Vær oppmerksom på stein eller grus i dørskinnen, da dette kan medføre at heisdørene setter seg fast.

Ved heisstans eller lignende problemer med heisen skal styret tilkalles så snart som mulig. Styret vil enten forsøke å få heisen i gang igjen eller tilkalle service. Det er kun styremedlemmer som på sameiets regning kan tilkalle service. Tilkalt heisservice uten styrets godkjenning vil kunne bli viderefakturert den som har tilkalt servicen.

7. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet.

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

8. Grilling

Ta hensyn til øvrige beboere ved bruk av grill på balkong/terrasse. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet General Wibes Hage torsdag 19.03.2026 kl. 19:00 - Sirkus Shopping, 3. etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Thomas Lillevestre

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Gard Hansen

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

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Tiller

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 11

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 11

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Lokasjon måtte endres på kort varsel.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Gjennomgang av regnskap og posteringer.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet. Ingen merknader. Godkjent.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. Godkjent.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering. Godkjent.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

36'000,- for året 2024. Foreløpig budsjettert for 36'000,- for 2025 også.
Forslag fra seksjonseier at dette burde heves til 45'000,- da det har holdt samme nivå de tre siste årene.

Forslag enstemmig vedtatt. Godkjent.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 45 000,-

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fjerning av tekst i vedtektene

Gjeldende tekst (§ 7, pkt. 3):
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Ny tekst (§ 7, pkt. 3):
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:
Vedtak godkjent.

5.2 Endring av tekst i vedtektene

Gjeldende tekst (§ 7, pkt. 2):
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag til ny tekst (§ 7, pkt. 2):
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak:
Vedtak godkjent.

5.3 Ombygging av sentral for varmtvann (NG 5 og 7)

Varmtvannsanlegget i blokkene har over tid hatt utfordringer med store temperatursvingninger. Anlegget har aldri fungert optimalt, og dette er påpekt både gjennom årlig service og gjennom merknader fra Statkraft. For å oppfylle gjeldende krav til varmtvannsbehandling og sikre en mer stabil temperatur på varmtvannet i leilighetene, vurderer styret det som nødvendig å bygge om anlegget.

Styret har innhentet et tilbud fra FLOW VVS på en ombygging som tilfredsstiller kravene fra Statkraft samt gjeldende krav til varmtvannsbehandling. En ombygging vil etter styrets vurdering bidra til et mer driftssikkert anlegg og bedre komfort for beboerne.

Tiltaket anses som en ombygging og faller derfor ikke inn under nødvendig vedlikehold. Det krever dermed vedtak i årsmøtet.

Kostnaden for prosjektet er anslått til ca. kr 240 000,-.

Vedtak:
Vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente og vurdere flere tilbud, og til å velge leverandør basert på en samlet vurdering av pris, kvalitet og løsning.

Vedtaket anses som en nødvendig oppgradering/ombygging. Godkjent

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Thomas Løfaldli Lillevestre

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Thomas Løfaldli Lillevestre

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Anne Kristine Solem

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Petter Axelsson Hveding

I tillegg erstattes styremedlem Gard Eggen Hansen av Mattias Rappu

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Jo Sporild

Vedtak:
Valgt som varamedlem for 1 år ble: Erstattes ikke, varamedlem bortfaller. Godkjent.

Protokoll for Sameiet General Wibes Hage

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Løfaldli Lillevestre (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Gard Eggen Hansen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Hanne Berit Aune Tiller (sign.)	19.03.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet General Wibes Hage

Tid: Torsdag 19.03.2026 - kl.19:00
Sted: Sirkus Shopping, 3. etasje

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2025

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Fjerning av tekst i vedtektene

Gjeldende tekst (§ 7, pkt. 3):
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Ny tekst (§ 7, pkt. 3):
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag.

Styrets innstilling: Styret anbefaler saken godkjent.

5.2 Endring av tekst i vedtektene

Gjeldende tekst (§ 7, pkt. 2):
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Forslag til ny tekst (§ 7, pkt. 2):
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag.

Styrets innstilling: Styret anbefaler saken godkjent.

5.3 Ombygging av sentral for varmtvann (NG 5 og 7)

Varmtvannsanlegget i blokkene har over tid hatt utfordringer med store temperatursvingninger. Anlegget har aldri fungert optimalt, og dette er påpekt både gjennom årlig service og gjennom merknader fra Statkraft. For å oppfylle gjeldende krav til varmtvannsbehandling og sikre en mer stabil temperatur på varmtvannet i leilighetene, vurderer styret det som nødvendig å bygge om anlegget.

Styret har innhentet et tilbud fra FLOW VVS på en ombygging som tilfredsstiller kravene fra Statkraft samt gjeldende krav til varmtvannsbehandling. En ombygging vil etter styrets vurdering bidra til et mer driftssikkert anlegg og bedre komfort for beboerne.

Tiltaket anses som en ombygging og faller derfor ikke inn under nødvendig vedlikehold. Det krever dermed vedtak i årsmøtet.

Kostnaden for prosjektet er anslått til ca. kr 240 000,-.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å innhente flere tilbud og velge leverandør innenfor vedtatt kostnadsramme.

Styrets innstilling: Styret anbefaler saken godkjent.

6. Valg

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

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Thomas Løfaldli Lillevestre

6.2 Styremedlem for 1 år

På valg:

Anne Kristine Solem

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Jo Sporild

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

19.02.2026
Sameiet General Wibes Hage
styret

Sameiet General Wibes Hage - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		631 536	544 344	631 500	696 958
Inntekter garasjer		40 656	40 656	40 656	40 656
Tillegg elektroniske fellesavtaler		102 080	100 056	105 072	121 176
Andre driftsinntekter	1	101 620	22 127	19 000	19 000
Sum driftsinntekter		**875 892**	**707 183**	**796 228**	**877 790**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-5 076	-6 277	-5 076	-5 076
Styrehonorar		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Avskrivninger		0	-7 950	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 368	-56 504	-58 400	-60 900
Honorar administrative tjenester		-4 525	-4 087	-3 700	-4 200
Eksterne honorar	3	-9 592	-8 884	-9 500	-9 800
Drifts- og serviceavtaler	4	-60 534	-73 229	-74 900	-75 000
Vaktmestertjenester		-82 134	-70 490	-76 100	-78 000
Renholdstjenester		-31 950	-30 000	-31 500	-32 000
Løpende vedlikehold	5	-42 774	-124 445	-100 000	-110 000
Periodisk vedlikehold	6	-163 164	-42 346	-70 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-100 508	-100 056	-105 072	-121 176
Forsikring		-103 598	-82 883	-110 400	-110 900
Energi, felles		-86 706	-116 708	-121 000	-120 000
Andre driftsutgifter	7	-13 777	-7 680	-2 000	-4 500
Sum driftskostnader		**-798 705**	**-767 540**	**-803 648**	**-867 552**
DRIFTSRESULTAT		**77 187**	**-60 357**	**-7 420**	**10 238**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		15 318	14 914	20 000	10 000
Netto finansposter		**15 318**	**14 914**	**20 000**	**10 000**
Resultat før skattekostnad		**92 505**	**-45 443**	**12 580**	**20 238**
Ordinært resultat etter skatt		92 505	-45 443	12 580	20 238
ÅRSRESULTAT	**8, 1 1**	**92 505**	**-45 443**	**12 580**	**20 238**
Disponering av totalresultat:		92 505	-45 443	12 580	20 238
Overført til annen egenkapital		92 505	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-45 443	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Forskutterte kostnader MBU		143 914	162 105
Periodiserte kostnader		127 945	120 707
Mellomregning Klare Finans	9	8 264	3 248
Opptjente renter		15 233	14 800
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	512 651	433 672
Sum omløpsmidler		**808 008**	**734 532**
SUM EIENDELER		**808 008**	**734 532**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	449 040	356 535
Sum egenkapital		**449 040**	**356 535**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		122 992	138 773
Skyldig off. myndigheter		-1	15
Forskudd kunder		18 828	13 182
Forskutterte inntekter MBU		130 942	137 760
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	113
Påløpte kostnader		86 206	88 154
Sum kortsiktig gjeld		**358 968**	**377 997**
Sum gjeld		**358 968**	**377 997**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**808 008**	**734 532**

Sted:_____, dato:_____

Thomas Løfaldli Lillevestre Leder	Gard Eggen Hansen Styremedlem	Anne Kristine Solem Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2025	2024
Strømavgift elbil	11 520	18 935
Inntekt parkering	6 500	0
Ekstrainnbetaling	350	0
Utleie av parkering/garasjer	0	1 000
Utleie av utstyr og areal	0	500
Viderefakturering	0	1 692
Viderefakturering energi, strøm	1 400	0
Salg av Elbil-ladere	81 850	0
Sum andre inntekter	**101 620**	**22 127**

Andel ladeanlegg elbil ihht styrevedtak.
Viderefakturering gjelder strøm til bod.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 224
Feriepenger	0	113
Andre lønnskostnader	0	940
Sum personalkostnader	**5 076**	**6 277**

Samlet antall årsverk: 0
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2025	2024
Revisjonshonorar (inkl. mva)	9 592	8 884
Sum eksterne honorarer	**9 592**	**8 884**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2025	2024
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	25 534	32 263
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	16 955	22 187
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	18 045	18 779
Sum drifts- og serviceavtaler	**60 534**	**73 229**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 978	81 783
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	0	12 234
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 852	14 393
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	0	7 088
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 825	8 488
Reparasjon og vedlikehold annet	2 118	459
Sum vedlikehold	**42 774**	**124 445**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2025	2024
Periodisk vedlikehold	163 164	42 346
Sum periodisk vedlikehold	**163 164**	**42 346**

Periodisk vedlikehold gjelder kostnader til skrifting av 3 stk. brannvindu og infrastruktur ladeanlegg.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2025	2024
Leiekostnader	475	0
Verktøy, driftsmateriell, inventar	5 516	903
Kontorrekvisita, trykksaker	90	0
Drift maskiner	3 572	1 249
Generalforsamling/årsmøte	0	93
Kurskostnader	0	495
Bankgebyrer	722	665
Andre gebyrer	3 150	4 275
Tilskudd bomiljø	108	0
Andre kostnader	145	0
Sum andre driftsutgifter	**13 777**	**7 680**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2025	2024
Disponible midler 01.01	**356 535**	**394 028**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	92 505	-45 443
Tilbakeført avskrivning	0	7 950
Årets endring i disponible midler	**92 505**	**-37 492**
Disponible midler i periodens slutt	**449 040**	**356 535**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**449 040**	**356 535**

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2025	2024
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	2	2
Bankinnskudd	512 649	433 670
Sum bankinnskudd	**512 651**	**433 672**

Note 11 - EGENKAPITAL

	2025	2024
SUM EGENKAPITAL 01.01	**356 535**	**401 978**
Annen egenkapital 01.01	356 535	401 978
Årets resultat	92 505	-45 443
Annen egenkapital 31.12	**449 040**	**356 535**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**449 040**	**356 535**

Årsmelding 2025 for Sameiet General Wibes Hage

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet General Wibes Hage for 2025.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Thomas Løfaldli Lillevestre
Styremedlem, Anne Kristine Solem
Styremedlem, Gard Eggen Hansen
Varamedlem, Jo Sporild

Styrets arbeid i siste periode

Styret har avholdt 7 styremøter i løpet av året. Flere av sakene styret har arbeidet med i 2025 har vært tidkrevende og har krevd betydelig oppfølging.

Det er i løpet av 2025 gjennomført to dugnader. Styret takker beboerne for god innsats og bidrag til vedlikehold og trivsel i sameiet. Dette er en innsats som bidrar til mindre behov for vaktmestertjenester.

En av de mest tidkrevende og utfordrende sakene har vært rustangrepet i avløpsrørene. Styret fikk tidlig i perioden fremlagt en rapport som avdekket rustangrep i avløpsrørsystemet. Dette har vært en veldig kjedelig sak, som har tatt mye tid og ressurser å håndtere.

Vi har hatt god bistand fra TOBB for å få tatt de riktige beslutningene. Styret vil henlede oppmerksomheten til informasjonen som ble sendt ut til beboerne i forbindelse med denne saken. Styret er imidlertid glade for å kunne meddele at situasjonen nå er under kontroll, og at vi kan senke skuldrene. Vi forventer ikke å få noen gjennomrust på mange år fremover.

Det ble gjort et forsøk på å få en uttalelse fra leverandøren om hvorfor avflassing av epoxy oppstod, men vi mottok aldri noen tilbakemelding på dette.

Drift og vedlikehold

I 2025 er følgende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider gjennomført:

- Nytt ladeanlegg i p-kjeller
- Skiftet lamper i enkelte boder.
- Oppgradering av lekeområdet, inkludert ny sittebenk og flytting av sandkasse.
- Skiftet punkterte vinduer.
- Byttet utekran i NG5.
- Gjennomført årlige servicer på tekniske anlegg.
- Utført mindre reparasjon av garasjeport.
- Jevnlige inspeksjoner av tak, fellesareal og fasade.
- Vi har også arbeidet med utfordringer knyttet til klukkelyd i avløp på kjøkken i blokkene. Det er forsøkt flere mindre og enkle tiltak, men saken er ikke endelig løst og vil bli fulgt opp videre.

Økonomi

Sameiets økonomi vurderes som tilfredsstillende ved utgangen av 2025. Regnskapet for 2025 viser et positivt resultat, som vi tilfører som egenkapital. Dette vil komme godt med, til vedlikeholdsprosjekter i årene fremover.

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nedre Granåslia 1A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

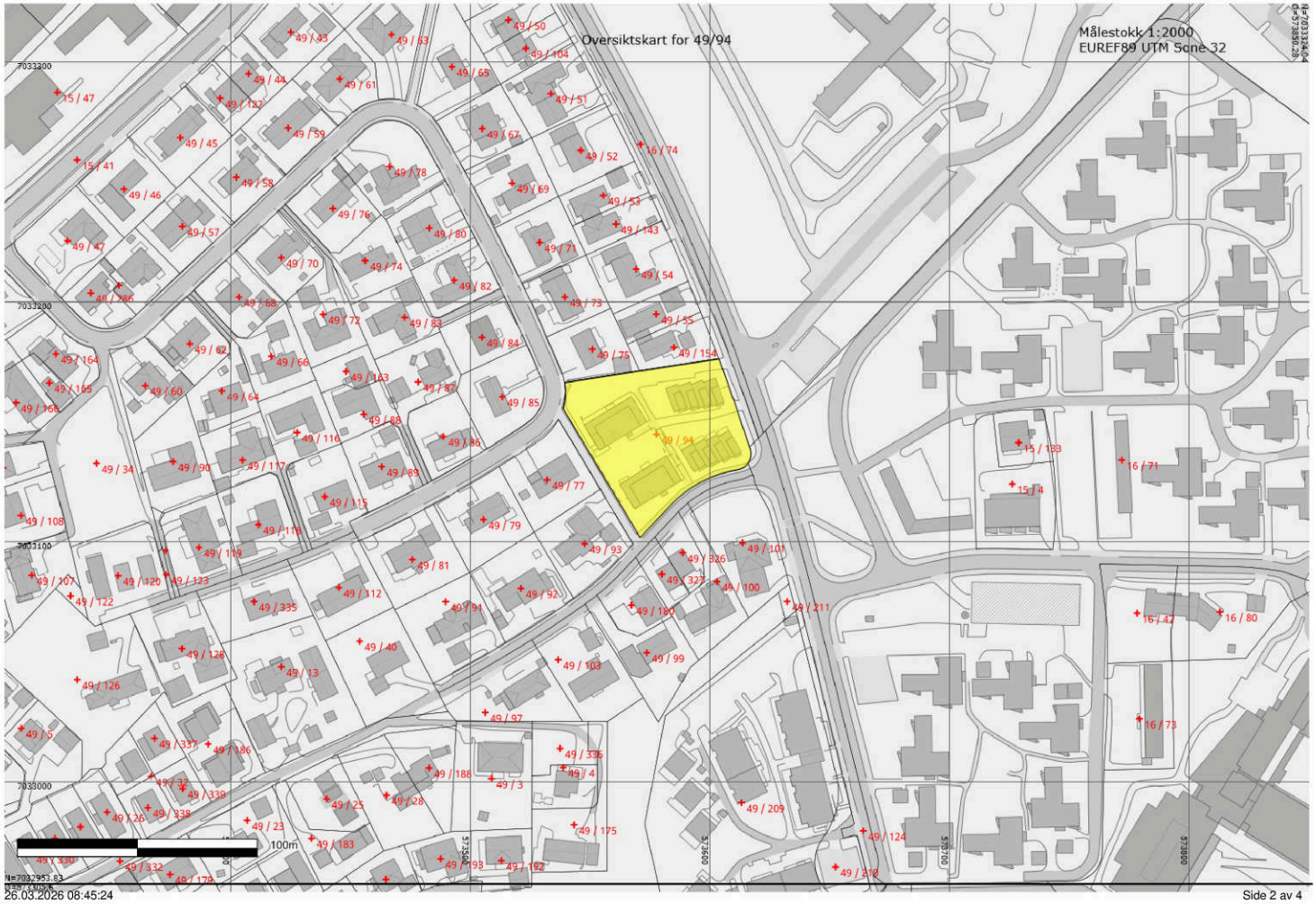
Trondheim

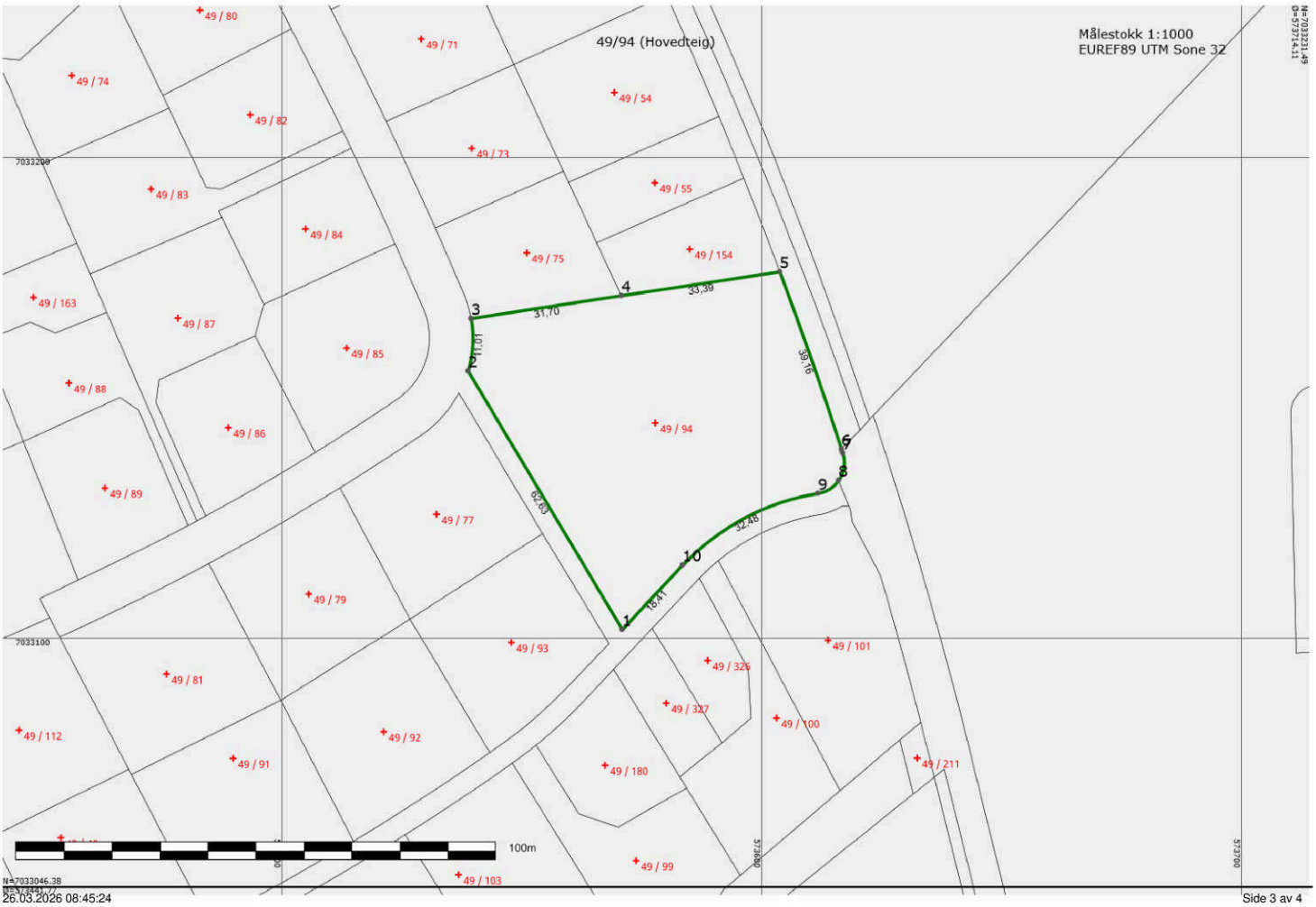
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**49**	**94**	**0**	**4**

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 49/94
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
26.03.2026 08:45:24


49/94 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 80
49 / 71
49 / 74
49 / 54
49 / 82
49 / 73
49 / 83
49 / 55
49 / 84
49 / 75
49 / 154
49 / 163
49 / 87
49 / 85
49 / 88
49 / 86
49 / 94
49 / 89
49 / 77
49 / 79
49 / 93
49 / 101
49 / 81
49 / 326
49 / 327
49 / 112
49 / 92
49 / 100
49 / 91
49 / 180
49 / 211
49 / 99
49 / 103
7033200
7033100
573600
573700
100m
N=7033046.38
26.03.2026 08:45:24

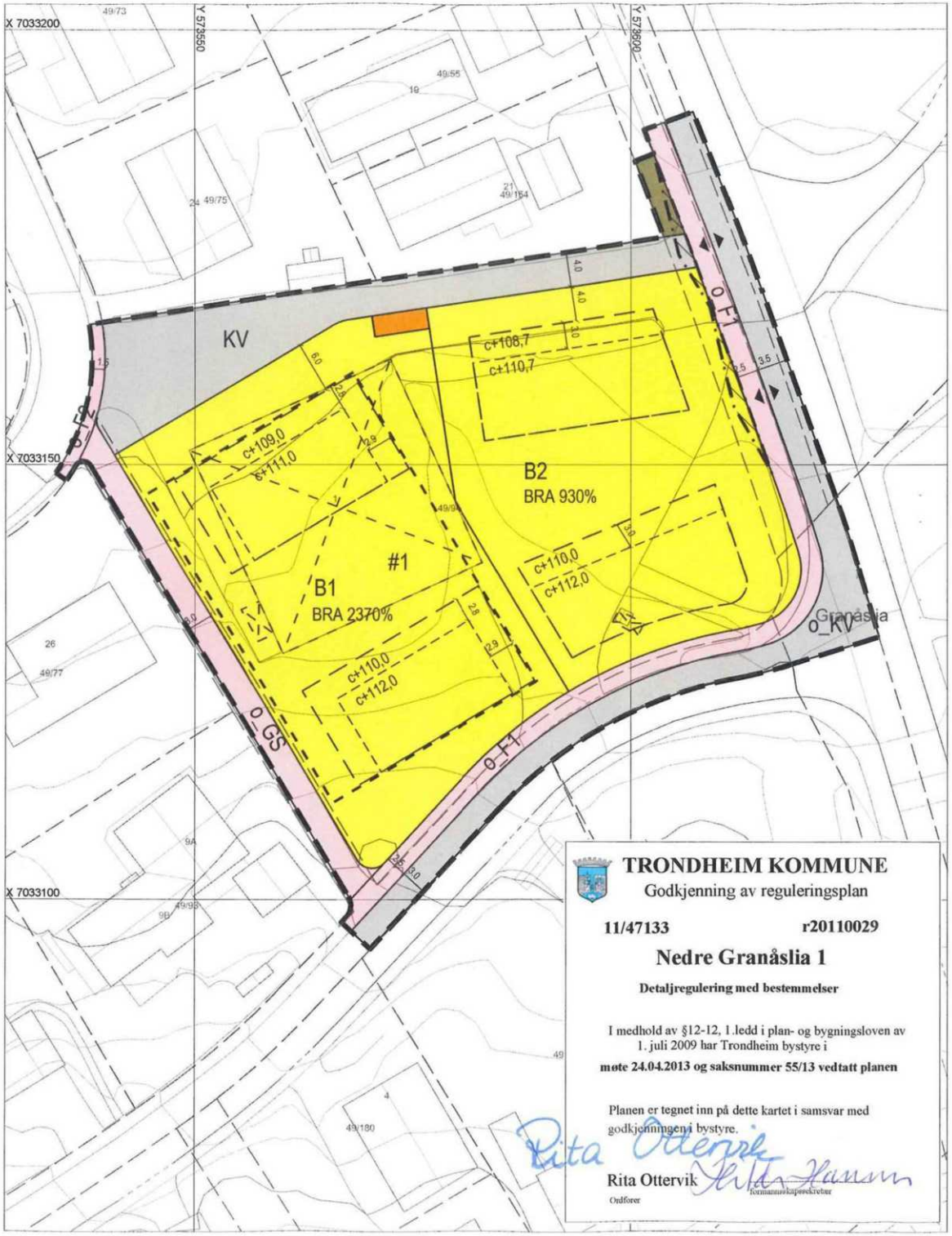
Areal og koordinater

Areal: 3498,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7033144,60 Øst: 573577,80

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7033101,71	573570,83	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			62,63	Ikke hjelpelinje		10	
2	7033155,50	573538,74	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	24,50
			11,01	Ikke hjelpelinje		11	
3	7033166,41	573539,35	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			31,70	Ikke hjelpelinje		10	
4	7033171,16	573570,69	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			33,39	Ikke hjelpelinje		10	
5	7033176,16	573603,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	941,50
			39,16	Ikke hjelpelinje		11	
6	7033139,18	573616,58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			0,76	Ikke hjelpelinje		11	
7	7033138,46	573616,82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,50
			5,97	Ikke hjelpelinje		11	
8	7033132,75	573615,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	6,50
			5,22	Ikke hjelpelinje		11	
9	7033130,04	573611,65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	49,50
			32,48	Ikke hjelpelinje		11	
10	7033115,11	573583,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
			18,41	Ikke hjelpelinje		11	



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

11/47133 **r20110029**

Nedre Granåslia 1

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 24.04.2013 og saksnummer 55/13 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Formannskapssekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2.Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6

- a.1) Sikringssone frisikt (140)

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Bestemmelseområde - kjeller (#1)

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr: februar 2013 | 0 100 400 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Nedre Granåslia 1

Målestokk: 1:500 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.
Revisjon etter teknisk kontroll	18.06.2012	HH
Revisjon etter 1.gang behandling	22.01.2013	HH
Til sluttbehandling	08.03.2013	HS/Tk

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	24.06.2011	HH
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	24.08.2012	
Offentlig ettersyn	12.10.2012 - 22.11.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	03.04.2013	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	11.04.2013	
Godkjent i bystyret	24.04.2013	

Forslagsstiller: arc arkitekter as

Dato: 04.06.2012

Reguleringsplan nr: r20110029

Kommunens saksnr.: 11/16151, 11/47133

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nedre Granåslia 1A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

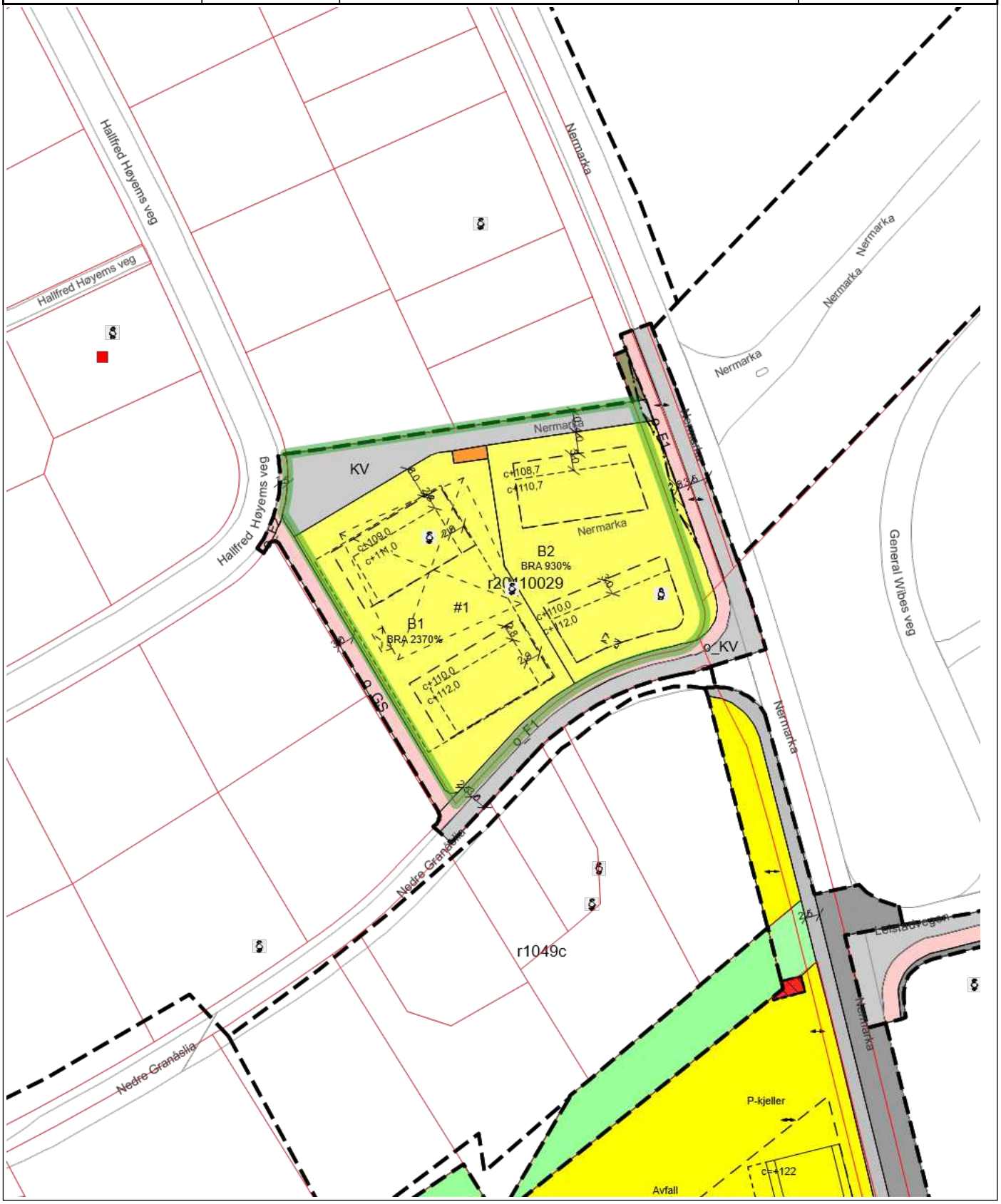
Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 4
	Adresse:	Nedre Granåslia 1A 7047 TRONDHEIM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

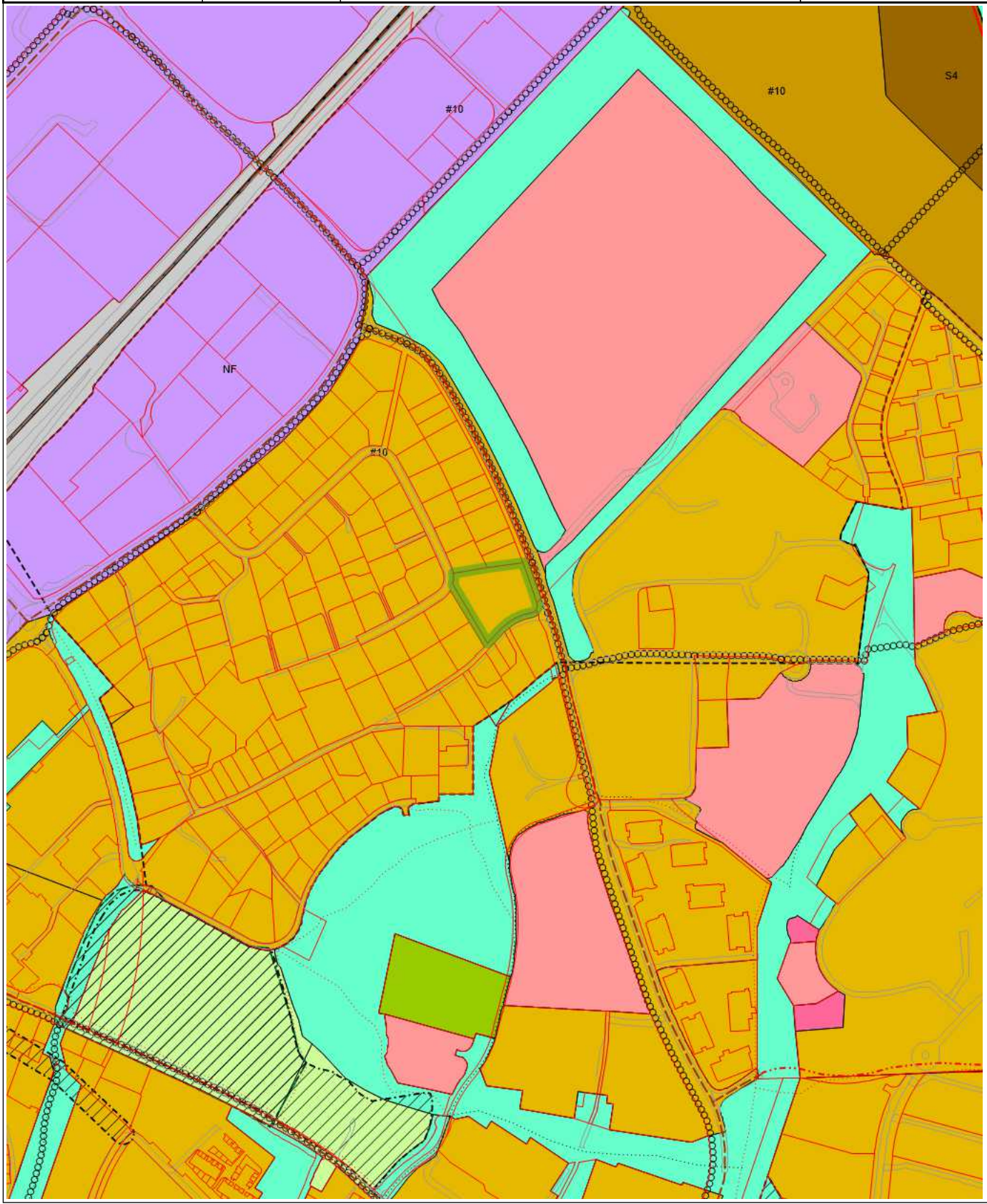


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Nedre Granåslia 1A 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

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

Planident: r20110029
Arkivsak:11/47133

Detaljregulering av Nedre Granåslia 1
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.03.2013
Dato for godkjenning av Bystyret : 24.04.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ARC Arkitekter AS, datert 04.06.2012, sist revidert 08.03.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn — grøntareal (2019)

Hensynssoner
- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde
- Kjeller #1

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 3-1 Utomhusplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak for første tiltak, skal utnyttelsen for hele byggeområdet illustreres med situasjonsplan, snitt og illustrasjoner.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for første tiltak skal det foreligge detaljert utomhusplan for hele byggeområdet med tilgrensende områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i målestokk 1:500. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og høyder på uteoppholdsareal.

§ 3-2 Energi

Ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenett.

§ 3-3 Teknisk plan
Teknisk plan som viser omlegging av vann- og avløpsnett skal følge søknad om tiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4-1 Bebyggelsens plassering
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Takoverbygg, terrasser, balkonger, rampe og trapper til parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrenser. Balkonger og takoverbygg kan tillates utkraget inntil 1,6 meter over byggegrenser.

Det tillates etablert kjeller innenfor bestemmelsesområde Kjeller #1.

§ 4-2 Bebyggelsens høyde og antall etasjer
Ny bebyggelse tillates oppført med inntil 3 etasjer og kjeller.

§ 4-3 Grad av utnytting
Bruksareal over og under terreng skal medregnes i grad av utnytting.

§ 4-4 Antall boliger, størrelser og tilgjengelighet
Det tillates minimum 18 og maksimum 22 boligenheter innenfor planområdet.

Sammensetningen av ulike boligstørrelser skal være variert. Minimum 50 % av boligenhetene skal være tilgjengelige boenheter.

§ 4-5 Lokalisering av sportsboder
Det skal etableres 1 sportsbod per boenhet i kjeller under terreng/bebyggelse innenfor område Kjeller #1 som vist på plankartet.

§ 4-6 Arkitektoniske krav
Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg.

§ 4-7 Uteoppholdsareal
Det skal opparbeides minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet. Av dette skal minimum 25 m² per boenhet opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Alle boenheter skal ha et privat uteoppholdsareal på minimum 6 m² på takterrasse, balkong eller på bakkeplan.

Uteoppholdsareal på tak skal gjennom materialbruk, plassering og utforming av rekkverk, utformes på en slik måte at innsyn til private uteoppholdsarealer til nabobebyggelse i nord begrenses.

Uteareal over parkeringskjeller må sikres et jorddekke på minst 30 cm.

§ 4-8 Småbarnslekeplass
Det skal opparbeides en småbarnslekeplass på til sammen minst 100 m² innenfor område B1.

§ 4-9 Atkomst
Området skal ha atkomst for kjøretøyer fra Nermarka som vist på plankart med piler.

§ 4-10 Parkering
Det skal anlegges 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet. Minimum 1 biloppstillingsplass per boenhet skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng. Minimum 2 biloppstillingsplasser for bevegelseshemmede skal anlegges i parkeringskjeller nær heiser. Parkeringsanlegg under terreng skal ha nedkjøring fra KV.

Parkering på bakkeplan skal plasseres innenfor B1 i formålsgrensen til KV.
KV skal opparbeides som manøvreringsareal.

§ 4-11 Sykkelparkering
Det skal anlegges minimum 2 sykkeloppstillingsplasser per boenhet. Minimum 1 sykkeloppstillingsplass per boenhet skal anlegges i parkeringskjeller. Parkering på bakkeplan skal plasseres innenfor B2. Sykkelparkering skal opparbeides med stativ. Det tillates takoverbygg over utvendige sykkeloppstillingsplasser.

§ 4-12 Støy
Bebyggelsen med tilhørende uteareal skal beskyttes i tråd med anbefalinger gitt i støyutredning utført av COWI i rapport RAP001 datert 24.09.2012, revidert 17.01.2013. Støyforholdene skal tilfredsstille krav satt i *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen*, T 1442/2012. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal, samt private balkonger og uteareal på tak, skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

Minimum halvparten av støyfølsomme rom og minst et soverom skal vende mot stille side.

§ 4-13 B1
Det tillates etablert 2 lavblokker med minimum 12, maksimum 14 leiligheter i byggeområdet. Det skal etableres heis i ny bebyggelse.

§ 4-14 B2
Det tillates etablert minimum 6, maksimum 8 rekkehus i byggeområdet. Det tillates maksimalt 20 m^2 BRA takoppbygg per boenhet.
Det skal opparbeides kjørbar gangadkomst for utrykningskjøretøy og flyttebiler/varelevering frem til B1 med atkomst fra Nermarka som vist på plankartet.

§ 4-15 Renovasjonsanlegg
Avfallsbeholdere skal være nedgravd.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5-1 Offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
o_KV, o_F1-2 og o_GS er offentlig og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5-2 Privat veg, KV
KV er privat og skal opparbeides som vist på plankartet.

§ 5-3 Annen veggrunn—grøntareal
Annen veggrunn — grøntareal skal beplantes.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6-1 Frisikt
I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs avkjørsler 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7-1 Skolekapasitet
Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7-2 Rekkefølge utbygging
B1 med parkeringsanlegg skal være ferdig utbygd før brukstillatelse for ny bebyggelse i B2 kan gis.

§ 7-3 Ferdigstillelse av utomhusanlegg
Utomhusanlegg innenforB1 og B2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for B2 kan gis.

Utomhusanlegg skal støyskjermes i tråd med anbefalingene i støyrapport fra COWI RAP001, datert 24.09.2012, revidert 17.01.2013, før brukstillatelse for boligene kan gis.

Småbarnslekeplass skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

Renovasjonsanlegg skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
V2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for B1 kan gis.

§ 7-4 Ferdigstillelse av offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
O_GS og o_F2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i B1 kan gis.

O_KV og o_F1 skal være opparbeidet før brukstillatelse for ny bebyggelse i B2 kan gis.

§ 8 KRAV TIL ANLEGGSFASEN

§ 8-1 Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. Før igangsettingstillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, eventuelt må det foreligge godkjent dokumentasjon på at grunnen ikke er forurenset.

Nedgravd oljetank skal tømmes, rengjøres og graves opp for destruksjon.

§ 8-2
Plan for beskyttelse av trafikanter og omgivelsene mot ulempene i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafikksikkerhet for gående og syklende, massetransport, renhold og støvdemping, støyreduserende tiltak og driftstider. Avbøtende tiltak skal beskrives.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520 og Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, legges til grunn.

***

Vedlegg: Støyrapport fra COWI RAP001, datert 24.09.2012, revidert 17.01.2013.

Vedtatt i Trondheim bystyres møte
24/4-13, sak B nr. 55/13
Rita Ottervik
ordfører
Tilde Hamm
formannskapssekretær

enova

Energiattest



Adresse **Nedre Granåslia 1A, 7047 TRONDHEIM**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280088**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300495438**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **94**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

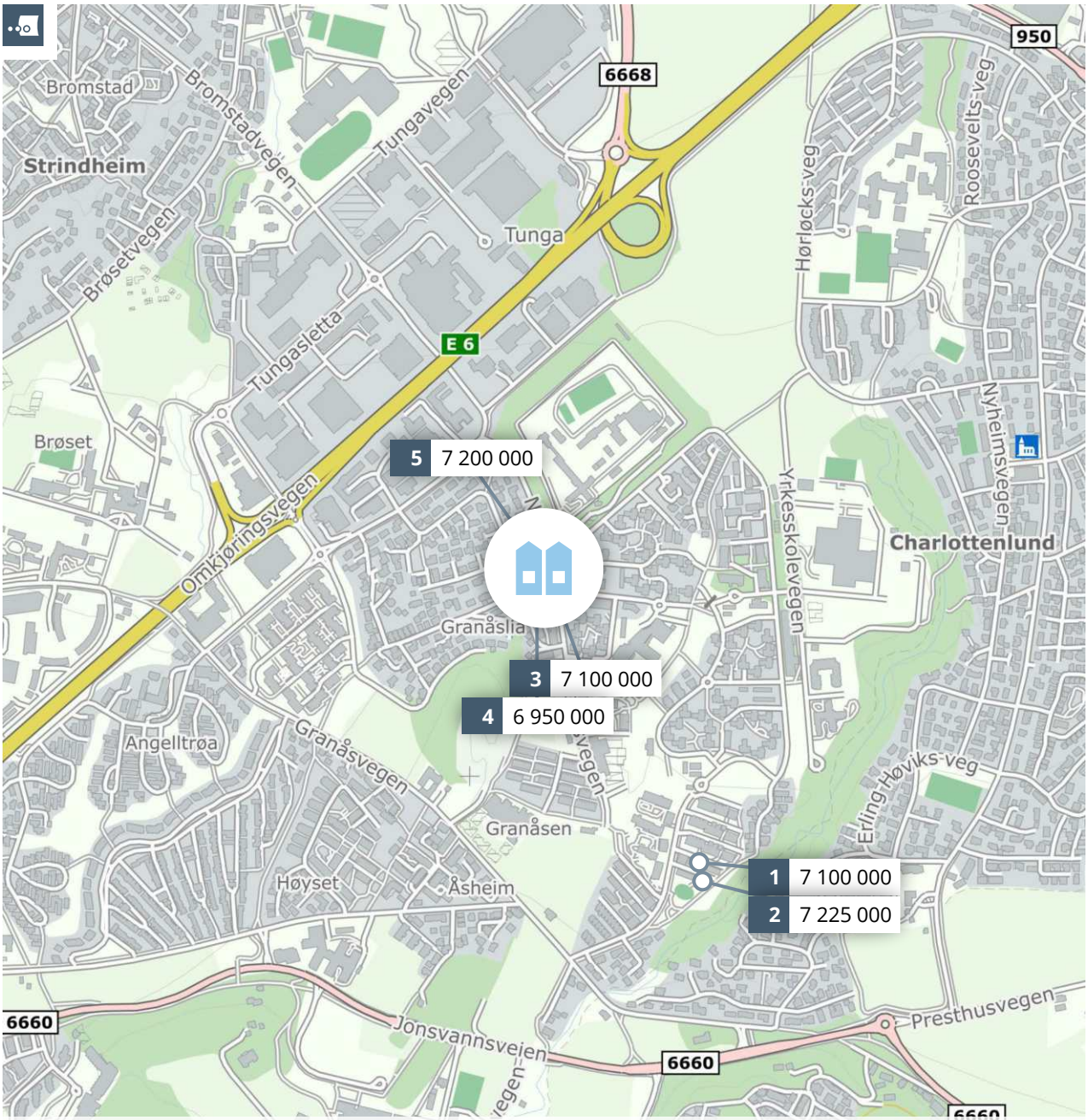
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **84,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **86,63 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 358 kWh**



Meglers verdivurdering

NEDRE GRANÅSLIA 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 18.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Granåslia 1 A, 7047 TRONDHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 49 BNR 94 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 15

Verdivurdert til

6 590 000

0	6 590 000	57 807
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	114 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					3 498 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	4 831
Formue	25 520
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stokkbekken 117 133 m² 2014 134 m² 4 sov	27.09.2025	6 690 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**53 383**
2	Stokkbekken 105 131 m² 2013 104 m² 3 sov	04.03.2026	6 790 000	**7 225 000**	0	7 225 000	**55 153**
3	Nedre Granåslia 3 A 114 m² 2016 3 498 m² 3 sov	25.02.2025	6 590 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**62 281**
4	Nedre Granåslia 1 D 110 m² 2016 3 498 m² 4 sov	14.09.2022	6 200 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**63 182**
5	Nedre Granåslia 3 C 114 m² 2016 3 498 m² 3 sov	11.06.2025	6 700 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**63 158**

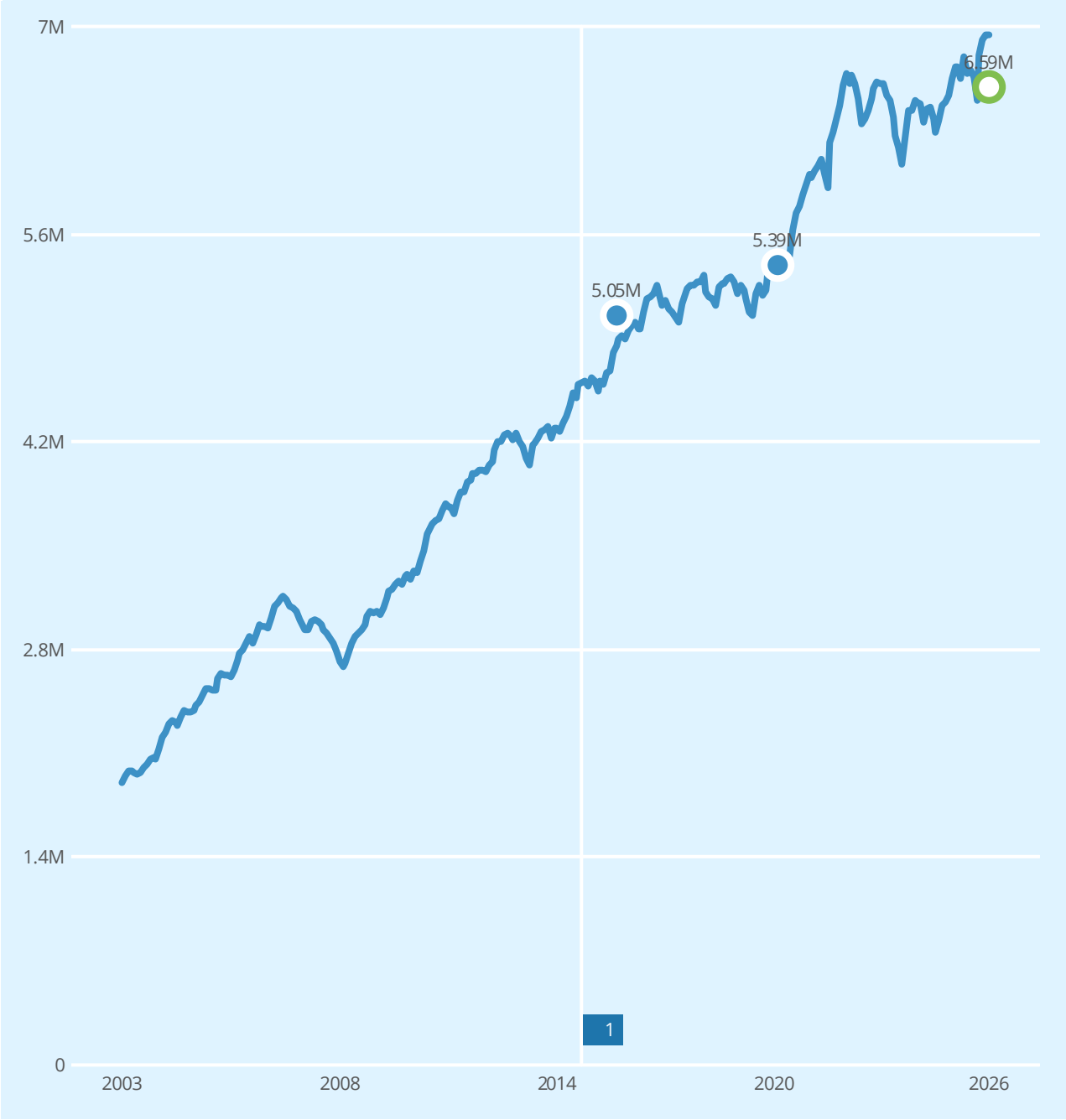
Stilrent enderekkehus fra 2016 med fenomenal takterrasse, gode sol- og utsiktsforhold. 4 soverom. P-kjeller. Fjernvarme.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.08.2020	14.08.2020	21.09.2020	5 390 000	5 390 000	0	5 390 000
25.04.2016		25.04.2016	-	5 050 000	-	5 050 000

Rekkehus til salgs i Østbyen bydel nå

8
rekkehus til salgs

8.5M
8.3M
8.1M
7 910 000 Prisantydning i snitt
7.7M
7.5M
7.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Rekkehus solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

24
rekkehus solgt

7.1M
6.9M
6 794 000 Salgspris i snitt
6 661 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

57 807 Nedre Granåslia 1 A
Totalpris 6 590 000

51 240 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

41 325 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

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.

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Granåslia 1A, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 94, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260058

Meglerforetak: PrivatMegleren Trondheim

Saksbehandler: Leif Zahl

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

E-post: leif.zahl@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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