PRIVATMEGLEREN
TRONDHEIM

STRINDFJORDVEGEN 11A

-

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Plantegning

Seksjonering

Vedtekter fellesareal, parkeringskjeller og sameie

Ordensregler sameie

Innkalling årsmøte 2025

Eiendomskart

Reguleringsbestemmelser

Basiskart med stikkledninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Strindfjordvegen 11 A
7053 RANHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2021
BRA:	143 m^2
BRA-i:	138 m^2
Rapportdato:	7.3.2026 (Gyldig til 7.3.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	19	0	0	0

Ståle Bergmann
Takst Midt-Norge AS
stalebergmann@gmail.com
91373377
Strindfjordvegen 11 A
7053 Ranheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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/40773

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
7.3.2026

Rapportdato
7.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Eva Margrethe Skagen Nielsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

Navn: **Per Halvard Nielsen**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Ingen tilstede på befaringen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

TAKST MIDT-NORGE



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Strindfjordvegen 11 A, 7053 Ranheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	994	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført i 2021, er på 4 etasjer + parkeringskjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong, over søylepunkter i sjøen og støp plate på mark. Utvendige fasader er kledd med trekledning og fasadeplater. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 3-lags isolerglass. Heis i bygget.

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)
4. etasje	**143**	**138** Romfordeling: Entre, toalettrom, stue 1, kjøkken, spisestue, 2 soverom, stue 2 og 2 bad	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**23**
Totalt m²	**143**	**138**	**5**	**0**	**23**

Kommentar til arealberegning

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

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

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er 2 balkonger, begger er i betongdekke med impregnert trevirke og stålrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

5.2 Vinduer og dører

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

5.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Leiligheten er en toppleilighet og ligger mot yttertak.	
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**

5.4 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. Det er integrerte hvitevarer: kombinert kjøle og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og koketopp Det er komfyrvakt og vannstoppesystem	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over kokesonen. Det er takmontert komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

5.5 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 branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannvarsler i tak, sprinkleranlegg og brannslukker.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

5.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.	
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**

5.7 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).	

5.8 Vannledninger

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

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert på bad.	

5.9 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 i bod. Det er automatsikringer i skapet.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

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

Oppsummering av elektrisk

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.

5.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

Det er vannbåren varme til gulv, tilkoblet fjernvarme.

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

5.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boenheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2025 er det utført filterbytte.	
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**

5.12 Våtrom: Bad 1

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	Rustfritt stål
Det er sluk av rustfritt stål.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med servant, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Våtrommet er fra byggeår 2021. Det er ikke foretatt hulltaking eller andre destruktive inngrep, da dette kan medføre skade på membran og tettesjikt i nyere konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fremlagt dokumentasjon.

Vegg til våtsone ligger mot sjakt og vil derfor ikke være mulig å foreta hulltakking for fuktsøk uten å lage stort hull.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

5.13 Våtrom: Bad Masterbedroom

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	Rustfritt stål

Det er sluk av rustfritt stål.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er servantskap med 2 servanter, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett

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 ventliasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Våtrommet er fra byggeår 2021. Det er ikke foretatt hulltaking eller andre destruktive inngrep, da dette kan medføre skade på membran og tettesjikt i nyere konstruksjoner. Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater og fremlagt dokumentasjon.

Våtsone ligger mot fellesareal og baderom 1 med sjakt i mellom. Det er derfor ikke mulig å foreta fuktsøk.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

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

5.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

enova

Energiattest



Adresse **Strindfjordvegen 11A, 7053 RANHEIM**	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267413**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300747935**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **994**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0403**



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 **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **63,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **65,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 788 kWh**



Strindfjordvegen 11A, 7053 RANHEIM

Detaljering

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

Strindfjordvegen 11A, 7053 RANHEIM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

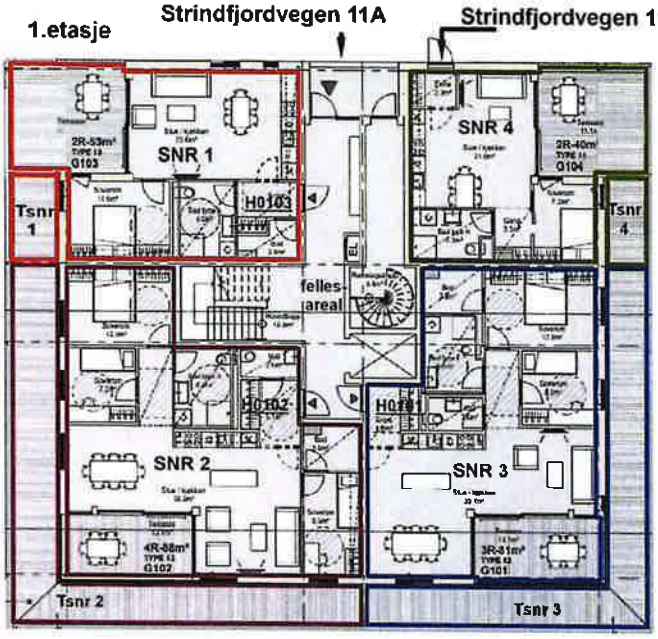
4. Etasje



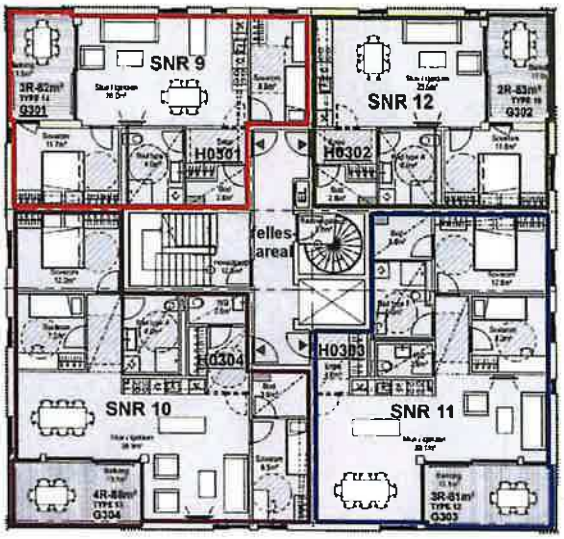
Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen. Rom arealene på tegningen er ca. nettoareal, og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

TAKST MIDT-NORGE

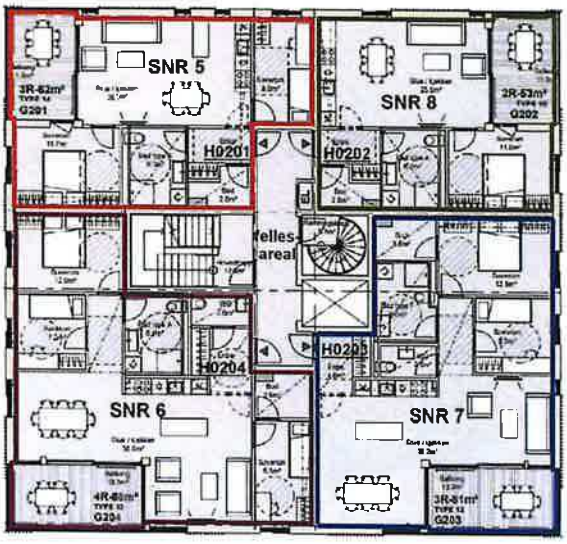
1.etasje



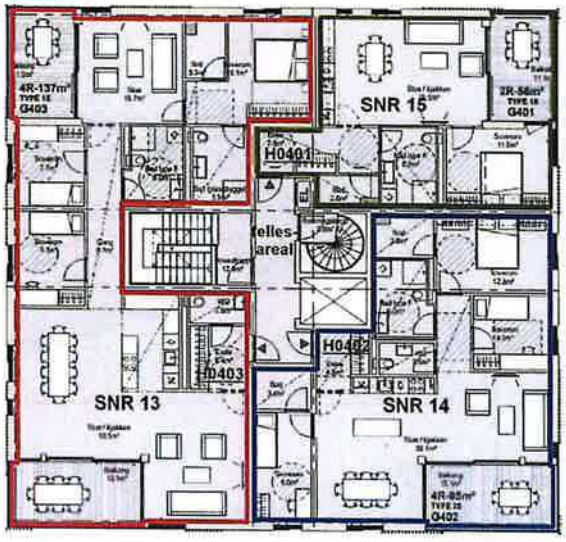
3.etasje



2.etasje



4.etasje



Bygningsnr 300747935

SNR = seksjonsnummer
Tsnr = tilleggsareal seksjon

Eierseksjonering			
Gnr: 17	**Bnr: 994**	**i Trondheim kommune**	
Saksnr.:	**202119609**		
Dato: 02.08.2021		**Side 2/8**	

Attestert kopi av dok.nr. 2021/1052616/200
Uthentet 2023-06-13 10:25
Kartverket

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.2021

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets felles eiendom.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Grilstad Marina Fullriggerøya samt Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Fellesarealer, deler av gnr 17 bnr 827 eller senere fradelt eiendom i Trondheim kommune.

Området omfatter felles grøntanlegg med beplantning, lekearealer med lekeapparater, ferdsels- og adkomstarealer, oppholdsarealer med evt. sitteplasser, fjordrommet, sykkelparkering m.m.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger.
Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i fellesarealet er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Selv om utbygger innehar hjemmel, anses den del av eiendommen som er overlevert for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelene tilsvarer 1 ideell andel pr. matrikkelenhet.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

	Gnr./Bnr.	Sameiebrøk
Sameierne i Sameiet Fullriggerøya 1	gnr 17 bnr 994	114/400
Grilstad Marina AS	org.nr. 991 340 475	286/400

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Sameiets område skal tjene som fellesareal for samtlige sameiere, og samtlige sameiere har rett til å bruke felles uteoppholdsarealet til det er beregnet eller vanligvis brukt til, herunder lek, opphold, gang- og adkomst.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet iht. punkt 8.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkelenhet som har rettighet i eiendommen.

Sameieandel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres. Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker

sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie.
Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres sameie i Eiendommen.
Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene som har eierandeler i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, plikter å sørge for at alle saker som foreligger til behandling i Sameiet Fullriggerøya Fellesareals sameiermøte først behandles i egne årsmøter.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.
Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på sameiermøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

6 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer med ett personlig varamedlem hver. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har eierandeler i sameiet.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive boligselskap, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.
Det gjelder særskilte bestemmelser om styrevalg i oppstartfasen, jfr. punkt 11.
(Denne setning kan tas ut av vedtektene av styret eller forretningsfører etter samtykke fra utbygger når behovet bortfaller.)

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

7 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene så skal disse kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- kostnader til drift samt sommer- og vintervedlikehold av adkomstarealer og felles veier
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- ansvarsforsikring for felles lekeplasser
- kostnader ved forretningsførsel og eventuelle styrehonorar

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

8 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

9 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

10 OPPLØSNING

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

11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles skal styret suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

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

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.21
Endret i ekstraordinært sameiermøte 02.08.21

1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med påstående bygninger som inneholder parkeringsplasser, boder, tekniske rom, innretninger og installasjoner.

Sameiets styre skal samarbeide med de øvrige sameiene i planområdet Grilstad Marina Fullriggerøya samt Sameiet Fullriggerøya Fellesareal i saker av felles interesse.

2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, gnr 17 bnr 993 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Sameiets eiendom overdras trinnvis og etter nærmere ferdigstillelsesplan fra utbygger. Inntil alle eierseksjonssameiene som skal ha rett til og eierandel i parkeringskjelleren er ferdigstilt, innehar utbygger Grilstad Marina AS alle nødvendige rettigheter til Eiendommen herunder grunnbokshjemmel. Utbygger forbeholder seg retten til at reell andel (eierbrøk) kan utvides/reduseres.
Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt ved at den tas i bruk. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for bl.a. kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (eierseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til sameiets eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En bod tilsvarer en eierandel på 1/371

En mc-plass tilsvarer en eierandel på 1/371

En parkeringsplass tilsvarer 2/371

Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av Eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

Sameiet Fullriggerøya 1	gnr 17 bnr 994
Grilstad Marina AS	org.nr. 991 340 475

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Eiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtektenes punkter 4 og 5, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringsanleggets fellesarealer til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til.

Som **Vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene og bodene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre vedlegget (parkeringsoversikt) uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere. Bruksrettsplanen vil foreligge ved konstituering av sameiet.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av parkeringsplass iht. punkt 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises det til punkt 9 om ordensregler som kan fastsettes av årsmøtet.

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

Det er ikke tillatt å parkere mopeder eller MC utover angitte biloppstillingsplasser. Sykkelparkering skal kun skje på angitte arealer. Hensetting av gjenstander på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Det er ikke tillatt med faste installasjoner i tak ved biloppstillingsplasser (f.eks. takboks, kajakk m.m.).

I innkjøringen til parkeringseiendommen er det anlagt 6 gjesteparkeringsplasser. Disse parkeringsplassene er til bruk for gjester til Sameiet Fullriggerøya 1, org.nr. xxx xxx xxx. Plassene skal benyttes til korttidsparkering og styret har rett til å sette opp bestemmelser som regulerer bruken. Styret rett til å engasjere vaktselskap for å håndheve regelverket for bruk av gjesteplassene.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for Eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i Eiendommen.

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

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold

meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 5.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel, med rett til parkeringsplass og bod, gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og en bestemt bod i Eiendommen. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som samsvarer med vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

Sameieandel med rett til bod kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med tilhørende eierseksjon med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere innenfor detaljregulering r20160011.
Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass og kun har overført én plass sammen med seksjonen, kan styret når som helst senere kreve at den eierandel som ikke ble overført sammen med seksjonen selges. Kjøper kan kun være seksjonseier i et av eierseksjonssameierne tilknyttet detaljregulering r20160011, evt. kan sameiet kjøpe den ideelle andelen selv. Realandelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 måneder forut for salget.

En parkeringsplass i Eiendommen kan kun leies ut eller lånes ut til andre seksjonseiere som har rettigheter i prosjektet Grilstad Marina Fullriggerøya, jfr. detaljregulering r20160011.
Utleie eller utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

Sameiets styre har rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet ved leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet.

Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med leietaker/låntaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i parkeringsanlegget.

Et begrenset antall parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset sameiere med nedsatt funksjonsevne. Dersom en sameier med nedsatt funksjonsevne har behov for slik parkeringsplass, skal styret sørge for at det blir foretatt et midlertidig bytte med den sameier som har mottatt slik plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår for bytte at vedkommende kan dokumentere at på grunn av nedsatt funksjonsevne har han eller hun tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Rullestolbruker skal ha fortrinnsrett foran andre brukere med nedsatt funksjonsevne.

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være

basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Tildeling skjer etter ansiennitet basert på tidspunkt for søknad om behov for tilrettelagt plass er kommet styret i hende. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

6 SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Styret innkaller til ordinært sameiermøtet med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte følger samme frister som for ordinært sameiermøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager.
Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.
Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

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

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

Sameiermøtet skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Sameierne representeres i årsmøtet av styret i sitt respektive eierseksjonssameie.
Styrerepresentantene for de ulike eierseksjonssameiene har samme antall stemmer som antall ideelle andeler som er tilknyttet deres eierseksjonssameie i Eiendommen.
Styrene i de enkelte eierseksjonssameiene som har eierandeler i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, plikter å sørge for at alle saker som foreligger til behandling i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1s sameiermøte først behandles i egne årsmøter. Avstemming i egne årsmøter skjer av de seksjonseiere som har eierandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være sameier.

Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.
Styret skal sørge for at sameiermøteinnkallinger og protokoller er tilgjengelige for sameierne. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.
Stemmegivning på sameiermøtet:
Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

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

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

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

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

7 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, inntil 8 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Styre- og varamedlemmene skal utgå fra styrene i eierseksjonssameiene som har sameieandeler i sameiet.
Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år dersom en kortere periode ikke settes ved det enkelte valg. Varamedlemmer velges for 1 år.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med styreleder og 1 styremedlem.

Dersom et styre- eller varamedlem fratrer sitt verv i sitt respektive eierseksjonssameie, må vedkommende også fratre sitt verv i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1. Påtroppende medlem skal da tre inn i det ledige vervet.

Det gjelder særskilte bestemmelser om styrevalg i oppstartfasen, jfr. punkt 13.
(Denne setning kan tas ut av vedtektene av styret eller forretningsfører etter samtykke fra utbygger når behovet bortfaller.)

Styret skal blant annet:

- iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser
- stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser
- forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og kontroll med økonomien

- sørge for at eiendommen er forsvarlig forsikret i godkjent forsikringsselskap
- inngå forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta sameiets vedlikeholdsansvar, evt. ansettelser herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer. Underskrift kan skje elektronisk.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet.

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

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

8 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av eiendommen er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne ~~etter sameiebrøken~~med 3 andeler per p-plass og 1 andel per bod/mc-plass.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.
Kostnadene faktureres fra sameiet enten til de respektive eierseksjonssameiene som sameier tilhører eller direkte til sameier. Dersom det faktureres via eierseksjonssameiene så skal disse kreve inn beløpet i forbindelse med sine felleskostnader.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- forsikring
- kostnader til drift og vedlikehold av eiendom og tekniske anlegg
- eiendomsskatt og kommunale avgifter
- belysning/strøm
- kostnader ved forretningsførsel

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

9 ORDENSREGLER

Sameiermøtet kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

10 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av seksjoner med sameieandel i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1 plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

11 OPPLØSNING

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

12 KAMERAOVERVÅKNING

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

13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, innehar styrevervene i oppstarten av Sameiet frem til ferdigstillelse. Interimsstyret vil forvalte Sameiets midler på vegne av sameierne i denne perioden.

   Etter hvert som de tilknyttede eierseksjonssameiene ferdigstilles er det aktuelt at styret kan suppleres med representanter fra hvert eierseksjonssameie.

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

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

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

5. Kostnader som direkte knytter seg til eiendommens drift, herunder eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, service mm har utbygger rett til å viderefakturere iht. pro & contra avregning.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya 1.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiet består av 114 eierseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 994 i Trondheim kommune. Seksjonene er seksjonert til boligformål.

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

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

2 SAMEIEBRØK

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

Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes bruksareal. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.
Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med mindre annet følger av lov, avtaler eller disse vedtekter.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

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

Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to seksjoner i sameiet.

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

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

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

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

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

Det tilligger særlige rådighetsbegrensninger for tilleggsarealene til seksjonene 1-4, 16-19 og 31-35 (serviceplattformer i bryggevillaene). Disse arealene kan ikke møbleres eller innredes på noen måte og det kan ikke hensettes utstyr som eksempelvis kajakk e.l. Det må ikke gjøres installasjoner på disse arealene.
De øvrige seksjonseierne i bryggevilla skal dog ha adkomstrett via disse arealene til vedlikehold/installasjon/innretning av egen seksjon.

4 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSER, BODER OG FELLES UTOMHUSAREALER

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, gnr. 17, bnr. 993. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som anleggseiendom og blir etablert som eget realsameie.
Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor detaljregulering r20160011. Realandeler kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

Det er utarbeidet egne vedtekter for realsameiet som regulerer forholdet mellom sameierne samt fordelingen av parkeringsplasser og boder.

Felles utomhusarealer

Det etableres et realsameie for felles utomhusarealer for alle enheter/matrikler innenfor detaljregulering r20160011. Sameiet Fullriggerøya Fellesareal, gnr. 17, bnr. 827 eller senere fradelt eiendom, har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne samt drift og

vedlikehold av grøntarealer, lek- og friarealer og internveier. Samtlige seksjonseiere får tinglyst en ideell andel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/eierseksjon kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte eierseksjon.

5 VEDLIKEHOLD

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens

vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

Installering av sol/vindskjerming, antenner, varmepumper, skillevegger, gjerder, plattinger, boblebad/badestamp samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Punktet er ikke uttømmende.
Styret kan fastsette bestemmelser om høyde på beplantning, dette gjelder også høyde på beplantning innenfor seksjonenes tilleggsdeler.
Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

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

7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8 ÅRSMØTET

Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle styrets eventuelle årsberetning
- gjennomgå budsjett inneværende år dersom det foreligger vesentlige endringer/økninger i forhold til året før
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret (intern fordeling mellom styremedlemmene foretas av styret i styremøte)
- innmeldte saker til sameiermøtene i Sameiet Fullriggerøya Fellesareal og Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1.

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

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

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

Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

Hver seksjon har én stemme i årsmøtet.
Flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.
Hvis tiltak, som nevnt over, fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

9 STYRET

Styret skal bestå av en leder og inntil fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer velges for ett år. Ved det enkelte valg kan styremedlemmer velges for en kortere periode, som ikke skal settes kortere enn ett år.
Styret konstituerer seg selv.

Ved første styrevalg velges et interimsstyre med en styreleder og ett styremedlem for inntil to år.

Styret velger minimum en representant som går inn i styret for Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1 og en representant som går inn i styret for Sameiet Fullriggerøya Fellesareal. Dette kan være en og samme person.

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

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

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.
Styrets leder og et styremedlem i fellesskap forplikter og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Undertegning kan skje elektronisk.

10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.
Sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

12 FORSIKRING

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

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

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

13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader som skal fordeles likt på alle seksjoner er abonnement kabel tv/internett, felleskostnader til Velforeningen Grilstad Marina, org.nr. 916951760 og felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.
Felleskostnader til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1 fordeles mellom de seksjonseiere som eier realandeler i dette sameiet og fordeles etter antall eide realandeler.
På grunnlag av årsbudsjett, utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader.
Forskuddsbeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom vedtatt i årsmøte. Slike midler settes på egen bankkonto og kan ikke benyttes uten vedtak gjort i årsmøte eller av styret.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

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

14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

Styret kan pålegge erverver å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens §23.

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

15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Grilstad Marina AS, har rett til å sitte i styret inntil alle seksjoner er ferdigstilt og overtatt.

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

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

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.
Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

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

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantenner, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

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

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte ___.___.___

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2497

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2025 kl. 18:00, Møterom, Strindfjordvegen 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil i forlengelsen av årsmøte bli avholdt et beboermøte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Årsmøter i realsameiene Fullriggerøya Parkering og Fullriggerøya Fellesarealer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Arne Øvereng

Sak 2

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av protokollfører og to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2497 Årsregnskap 2024 signert m revber.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 000,-. Dette er et indeksjustert beløp fra fjoråret. Styret fastsetter selv fordelingen innad i styret. Tidligere har dette vært fordelt slik: Styreleder 60.000 og styremedlemmer 30.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 189 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen vil i møtet orientere nærmere om sitt arbeide på årsmøtet, men det vil i år bli en endring i antall styremedlemmer fra 5 til 4 da styret signaliserer at styret er stort nok. Dette gjøres naturlig ved at Hanne Nyberg nå flytter, og går ut av styret selv om hun ikke er på valg.

For å sikre at det ikke blir utskiftning av 3 personer ett år, og bare 1 medlem påfølgende år, så endres valgperioden for Nils-Arvid Øyløkken til 1 år i stedet for 2 år. Da vil det være 2 styremedlemmer på valg hvert år.

Roller og kandidater

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

- Arne Øvereng

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

- Lars Bjørkander

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

- Nils-Arvid Øyløkken

Sak 7

Årsmøter i realsameiene Fullriggerøya Parkering og Fullriggerøya Fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er etablert praksis at årsregnskapene for disse to sameiene gjennomgås på årsmøtet i Eierseksjonssameiet (Sameiet Fullriggerøya 1), og at det gis fullmakt til styret å representere på de to aktuelle årsmøtene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Lars Bjørkander og Arne Øvereng representerer Sameiet Fullriggerøya 1 på disse årsmøtene.

Forslag til vedtak

Styret innstiller på at Lars Bjørkander og Arne Øvereng representerer Sameiet Fullriggerøya 1 på disse årsmøtene.

Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 – Styrets arbeid

Driftsåret 2024 har i all hovedsak forløpt uten større utfordringer. Styret har stort fokus på å ivareta sitt ansvar for å følge opp drifts- og vedlikeholdsplaner for bygningsmassen. Det gjelder både boliger, parkeringskjeller og utearealer. De to siste områdene er organisert i egne sameier med egne styrer og driftes sammen med Sameiet Fullriggerøya 2 (2 fra hvert sameie).

Styret er av den oppfatning at vi har på plass de nødvendige driftsavtaler slik at vi er godt dekket når det gjelder nødvendige servicebesøk på heis, VVS, elektro, og andre forhold som bare må fungere for at alle beboere skal ha forutsigbare boforhold.

Med 114 leiligheter i sameiet vårt, og opp mot 400 til sammen når byggetrinn 3 (2025/ 2026) og byggetrinn 4 står ferdig om et par-tre år, så må det påregnes noen avvik, men vi forsøker å få rettet opp disse så snart det praktisk lar seg gjøre.

Det som har vist seg å være mest problematisk den senere tiden, er økt omfang av innbrudd i parkeringskjeller og boder. Styret i parkeringskjelleren har besluttet å investere i overvåkningsanlegg både for å avskrekke og for å kunne identifisere gjerningspersoner ved hendelser. Vi vil også iverksette ytterligere fysiske tiltak på dører for å forsøke å gjøre det mer vanskelig å komme seg inn i bygget og videre inn i bodarealer. Samlet investering her blir omkring 350.000, men anses høyst nødvendig. Overvåkningsanlegget er planlagt ut fra videre oppkobling når parkeringskjelleren utvides under BT3 og 4.

Styret er også i dialog med utbygger når det gjelder inn- og utkjøring av parkeringskjelleren. Trondheim kommune har avslått søknad om å etablere egen inn- og utkjøring under BT4 som blir nærmest Flipper. Det vil nå bli søkt om å justere dagens inn- og utkjøring da det vil bli stor trafikk her i takt med ytterligere utbygging, og svingen i utkjøringen er svært dårlig planlagt. Utfordringa er at utkjørselen flere steder må passere regulert kommunal gang- og sykkelvei, og det skaper utfordringer med tanke på omlegging. Denne utfordringen blir større når de siste byggetrinnene skal åpne ettersom det også der kan bli konflikt mot regulerte offentlige arealer.

Når det gjelder aktiviteter utendørs, så har vi investert i kasser mot Strindfjordvegen for å styre trafikken bort fra grøntarealer og til gang/ sykkelveier. Vi håper at dette fører til at alle besøkende til turområdet og badestranda lettere følger de anviste stiene. Vi oppfordrer også våre egne beboere til å benytte gangveiene. Kassene får beplantning når værforholdene tilsier det utpå våren.

Det er videre etablert bomløsning for å redusere innkjøring til det indre området. Dette av hensyn til myke trafikanter og bomiljøet til både de som har altan ut mot arealet og de som har soverommet vendt den retningen. Mengden av unødvendig trafikk ser ut til å ha blitt redusert, men det observeres fortsatt en del kjøring og parkering som det kan stilles spørsmålstegn ved. Ut over nyttekjøring for hjemmetjeneste/ håndtverkere osv, beboere med bevegelseshemming og varetransport for beboere i bryggevillaene (har ikke heis fra parkeringskjeller), så bør det være minimalt med kjøring på området. Vi oppfordrer spesielt til de som har gjester om å henvise dem til gjesteplasser i p-kjeller eller utendørsplasser både ved nr 29 og utover moloene.

Misbruk av gjesteplassene i P-kjeller er en vedvarende utfordring. Styret forsøker å følge opp gjengangere, og det er vel på det punktet vi får flest klager fra beboere gjennom tilsendte bilder og meldinger om hvem som bruker å stå der ofte. Det kan være i overkant vanskelig detektivarbeide å finne - og få kontakt med eier da biler kan være registrert på f eks firma eller leasingselskap. Men vi forsøker å følge opp og veilede så godt vi kan!

Tidlig på nyåret 2025 var vi som alle andre i Trøndelag utsatt for et heftig snøvær. Styret var i tett dialog med både vår egen vaktmestertjeneste og kommunal brøytetjeneste for å til en best mulig brøyting. I første rekke av sikkerhetshensyn for utrykningskjøretøy.

Heldigvis så skjønte vel de fleste av oss at det ikke var mulig å ha det helt strøkent umiddelbart etter et slikt snøfall, så det gikk i all hovedsak greit. Vi høstet noen erfaringer, og gjennomførte befaringer med brøyterne for å bli enige om hvordan det skal gjøres best mulig ved neste hendelse.

Vi kommer til å sluttføre arbeidet med å ordne opp i beplantning og plen utover våren og sommeren. Etablert løsning kan se pent ut på planer og tegninger, men har i enkelte tilfeller fungert dårlig i praksis. Det vil derfor bli foretatt noe omplanting, samt satt på kanter rundt beddene og lagt på duk for å redusere problemet med ugress. Vi hadde en stor ekstrakostnad sist sommer på grunn av en voldsom økning i ugressvekst da våren startet veldig tidlig. Vi må også plante noe nytt for å få vekstene noe tettere slik at ugresset ikke får så mye plass. Det skal forhåpentligvis bli bedre i år, men planter trenger ofte noe tid før de er ferdig utvokst og dekker slik som tenkt.

Når det gjelder økonomi, så mener styret at vi har ganske god kontroll. Vi har fått justert kostnadene slik at økningen i husleie fra 1.1.25 har vært svært lav sammenlignet med øvrig prisstigning. Regnskapet i 2024 fikk for øvrig god drahjelp av en feil hos Telia som har gjort at vi har fått kreditert et vesentlig beløp på for mye beregnet kostnad på fiber/ kabel-TV. Det vil være et kontinuerlig arbeid å balansere behovet for forsvarlig vedlikehold og oppgraderinger opp mot ønske om å holde kostnadsnivået nede. Vi er fortsatt et ungt sameie, og det må påregnes økt vedlikehold når vi nærmer oss 8 – 12 år driftstid. Det er derfor nødvendig å sette av reserver for å unngå problemer med for lite «på bok» når den tid kommer.

Ved siste månedsskifte overførte vi ledig likviditet (1,6 mill) inn på sparekonto i BN-bank med fastrente på 4,85 % over 12 mnd. Det er en god risikofri avkastning i dagens rentemarked.

Det er alltid utfordrende å bo tett på hverandre, men dette ser ut til å fungere veldig bra hos oss da det er svært få konflikter som styret må bidra for å løse. Det kommer noen klager på høy musikk og festing i ny og ne, men de fleste tilfellene kan løses ved dialog. Dette gjelder også i de fleste tilfellene leietakere, så vi oppfordrer de som leier ut til å følge opp sine leieboere for å redusere denne type konflikter. Støy forplanter seg veldig mellom byggene, og da kan irritasjon like snart oppstå i en naboblokk som hos nærmeste nabo hvis aktiviteten foregår ute på altanen.

Bomiljøet ute på Fullriggerøya er dessverre i liten grad lagt til rette for sosiale treffsteder. Vi har spilt inn til utbygger et ønske om å få til et møtested i senere utbygginger, men har ikke lyktes med det. I nyregulerte planområder, så er det nå et krav om slike soner fra kommunens side, men reguleringsplanen for vårt område er av eldre dato, så utbygger har ikke noe pålegg om dette. I tidligere årsmeldinger etterspurte vi ildsjeler som kunne forsøke å finne gode tiltak på det sosiale området i sameiet. Der har det vært dårlig respons. Derfor står utfordringen der fortsatt! Styret bistår gjerne med å få i gang noen som kan ta i et tak!

Styrets arbeidsform har i året i stor grad vært fokusert på å løse oppståtte problemer fortløpende gjennom dialog på Chat/ Messenger og epost. Ettersom det har vært lite større formelle saker, så er det avholdt få formelle styremøter. Styret oppfatter arbeidsformen i stor grad hensiktsmessig da oppgaver som må løses er spredt i tid, og må håndteres ganske fort i henhold til en omforent arbeidsplan. Dette gjelder også samhandlingen med nabosameiet.

Styret har også i 2024 satt stor pris på at mange har meld inn observasjoner på forhold som det har vært nødvendig å gjøre noe med. Vi har forsøkt å håndtere disse så raskt vi har klart ut fra at alle er i normal jobb til daglig, og håper at opplevd service i lys av det er godkjent!

Styret takker for et godt samarbeid gjennom 2024!

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1
ORG.NR. 927 811 782, KUNDENR. 2497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 794 115	2 699 478	2 689 000	2 879 340
Andre inntekter	3	618	1 575	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 794 733**	**2 701 053**	**2 689 000**	**2 879 340**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 380	-26 649
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-189 000
Revisjonshonorar	6	-12 175	-15 283	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-122 118	-116 133	-125 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-10 348	-12 328	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-422 681	-560 180	-500 000	-455 000
Forsikringer		-243 085	-215 391	-230 000	-300 000
Kommunale avgifter		0	0	-3 000	0
Energi/fyring	9	-448 289	-547 512	-475 000	-445 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 933	-451 227	-532 000	-564 984
Andre driftskostnader	10	-515 475	-431 890	-460 000	-446 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 130 481**	**-2 555 323**	**-2 552 380**	**-2 578 633**
DRIFTSRESULTAT		**664 252**	**145 730**	**136 620**	**300 707**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 269	29 311	0	0
Finanskostnader		0	-90	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**57 269**	**29 221**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**721 521**	**174 951**	**136 620**	**300 707**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		721 521	174 951		

Transaksjon 09222115557539942380 Signert AOØ, PL, HN, NAØ, LEB

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1
ORG.NR. 927 811 782, KUNDENR. 2497

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 331	3 818
Forskuddsbetalte kostnader		335 425	436 492
Driftskonto OBOS-banken		543 793	418 664
Sparekonto OBOS-banken		350 974	1 039 596
Innestående i andre banker		1 338 290	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 573 812**	**1 898 570**
SUM EIENDELER		**2 573 812**	**1 898 570**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 421 355	1 699 834
SUM EGENKAPITAL		**2 421 355**	**1 699 834**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 064	45 478
Leverandørgjeld		101 393	153 258
SUM KORTSIKTIG GJELD		**152 457**	**198 736**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 573 812**	**1 898 570**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
Styret i Sameiet Fullriggerøya 1

Arne Oluf Øvereng	Per Løkstad	Hanne Nyberg
Nils Arvid Øyløkken	Lars Emil Bjørkander	

Transaksjon 09222115557539942380 Signert AOØ, PL, HN, NAØ, LEB

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 845 284
TV	300 520
Internett	244 514
Individuelle målere	217 194
Vedlikeholdsfond	105 614
Filter	51 260
Områdekontingent	44 524
Parkering	41 055
Utomhus Realsameie	38 930
Bod	14 260
Garasje	230
Overført TS Fullriggerøya Parkeringskjeller 1	-51 130
Overført TS Fullriggerøya Fellesareal	-58 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 794 115**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	600
Andre inntekter	18
SUM ANDRE INNTEKTER	**618**

Transaksjon 09222115557539942380 Signert AOØ, PL, HN, NAØ, LEB

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 180 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 795, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 175.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 248
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 348**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-68 533
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 914
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-148 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-422 681**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 425
Fjernvarme	-431 864
SUM ENERGI / FYRING	**-448 289**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie		-1 000
Vaktmestertjenester		-60 439
Renhold ved firmaer		-284 323
Andre fremmede tjenester		-28 626
Andre kostnader tillitsvalgte		-795
Kontingenter :		
Kapitalinnskudd til fellessameie	-114 000	
Velkontingent	-22 176	-136 179
Bank- og kortgebyr		-4 116
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-515 475**

Transaksjon 09222115557539942380 Signert AOØ, PL, HN, NAØ, LEB

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	56 927
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	48
Andre renteinntekter	295
SUM FINANSINNTEKTER	**57 269**

Transaksjon 09222115557539942380 Signert AOØ, PL, HN, NAØ, LEB

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FULLRIGGERØYA 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I1707-DTL5L-NUDV6-PXDPU-AM2NY-EF74A

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-26 22:31:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1I707-DTLSL-NUDV6-PXDPU-AM2NY-EF74A

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.03.25
Selskapsnummer: 2497 **Selskapsnavn:** SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

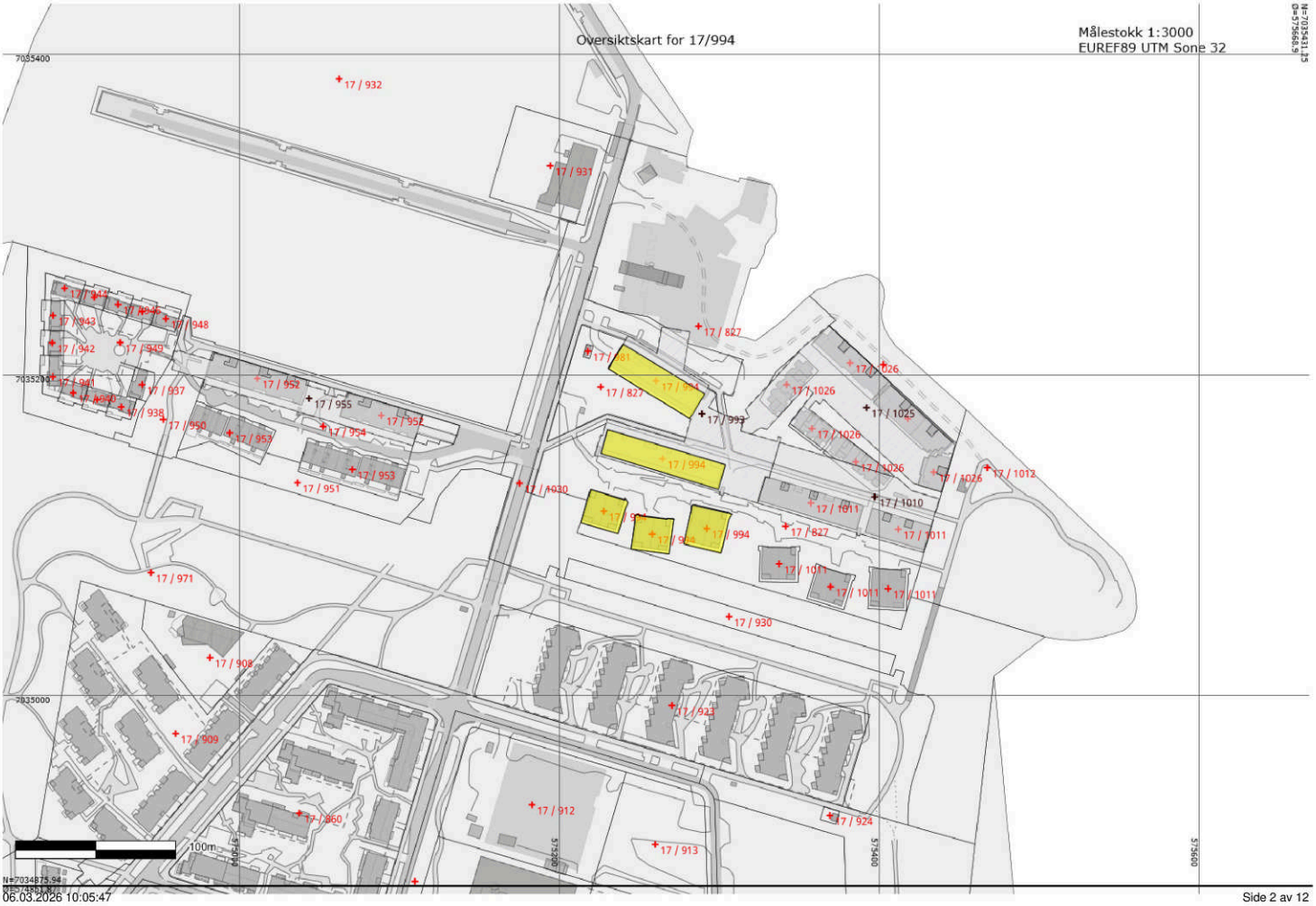
Trondheim

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**17**	**994**	**0**	**13**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 17/994
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
7035400
7035200
7035000
575200
575400
575600
100m
17 / 932
17 / 931
17 / 827
17 / 1026
17 / 1025
17 / 1012
17 / 1010
17 / 1011
17 / 994
17 / 993
17 / 1030
17 / 971
17 / 908
17 / 909
17 / 860
17 / 912
17 / 913
17 / 924
17 / 930
17 / 923
17 / 952
17 / 955
17 / 954
17 / 953
17 / 951
17 / 950
17 / 938
17 / 937
17 / 942
17 / 948
17 / 949


17/994 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 994
17 / 827
17 / 1011
20,76
20,96
20,96
24,10
50m

Areal og koordinater

Areal: 611,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035103,88 Øst: 575292,17

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035118,85	575283,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,09	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035118,60	575284,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,46	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035118,65	575284,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,70	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035113,89	575305,00	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,61	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035114,37	575305,39	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,60	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035112,94	575307,57	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,08	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035109,25	575305,82	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,90	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035088,92	575301,01	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			24,10	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035094,47	575277,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			20,95	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035114,85	575282,38	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,55	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035118,39	575282,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,65	Ikke hjelpelinje		10	
12	7035118,47	575283,24	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,39	Ikke hjelpelinje		10	


17/994
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035342,23
Ø=573326,74
17 / 827
17 / 981
17 / 994
17 / 827
17 / 993
1
2
3
4
5
6
13,44
59,69
59,46
13,44
7035200
573300
50m
N=7035149,67
Ø=573312,50

Areal og koordinater

Areal: 1074,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035195,95 Øst: 575260,56

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035219,18	575239,85	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			59,69	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035188,03	575290,77	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,44	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035176,56	575283,76	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035176,63	575283,66	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,58	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035172,72	575281,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			59,46	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035203,75	575230,55	Ikke spesifisert	Umerket	80 Frihåndstegning	10	
			4,58	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035207,65	575232,94	Ikke spesifisert	Umerket	80 Frihåndstegning	10	
			0,12	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035207,72	575232,84	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			13,44	Ikke hjelpelinje		10	


17/994
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 827
17 / 993
17 / 994
17 / 994
17 / 994
1
2
3
4
15,77
76,61
76,61
15,77
50m

Areal og koordinater

Areal: 1208,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035147,34 Øst: 575264,51

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035165,84	575230,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			76,61	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035143,96	575303,47	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			15,77	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035128,85	575298,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			76,61	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035150,72	575225,55	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			15,77	Ikke hjelpelinje		10	


17/994
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 994
17 / 1030
1
2
3
4
5
6
7
8
9
7.09
22.58
14.35
16.78
24.10
17 / 994
17 / 994
7035100
50m

Areal og koordinater

Areal: 519,20 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035114,62 Øst: 575227,81

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035128,34	575219,31	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			22,59	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035121,88	575240,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,90	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035122,72	575240,63	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,56	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035123,00	575241,12	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,24	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035120,32	575242,93	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,80	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035117,00	575241,08	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			16,78	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035100,91	575236,30	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			24,10	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035107,79	575213,20	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			14,35	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035121,54	575217,29	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,09	Ikke hjelpelinje		10	


17/994
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 994
17 / 994
17 / 994
17,88
17,76
21,26
24,10
7035100
50m

Areal og koordinater

Areal: 520,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7035100,48 Øst: 575258,07

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7035112,95	575249,05	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,86	Ikke hjelpelinje		10	
2	7035112,26	575249,56	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,88	Ikke hjelpelinje		10	
3	7035109,81	575267,27	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,60	Ikke hjelpelinje		10	
4	7035110,37	575267,50	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,87	Ikke hjelpelinje		10	
5	7035110,12	575271,35	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,03	Ikke hjelpelinje		10	
6	7035109,09	575271,25	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,18	Ikke hjelpelinje		10	
7	7035109,07	575271,42	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			21,26	Ikke hjelpelinje		10	
8	7035088,01	575268,51	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			24,10	Ikke hjelpelinje		10	
9	7035091,31	575244,64	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			17,16	Ikke hjelpelinje		10	
10	7035108,31	575246,99	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			3,92	Ikke hjelpelinje		10	
11	7035112,23	575247,06	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,11	Ikke hjelpelinje		10	

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20160011
Arkivsak:15/61189

Grillstadfjæra felt B3 og N7, detaljregulering
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 16.04.2018
Dato for godkjenning av bystyret : 01.03.2018

§1 AVGRENSING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart (under grunnen) og plankart (på grunnen og over grunnen), merket Lund Hagem arkitekter AS datert 3.7.2017. Plankart under grunnen er sist endret 27.11.2017. Plankart på og over grunnen er sist endret 01.03.2018.

§ 2 AREALFORMÅL I REGULERINGSPLANEN
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse, B3-1A/B, B3-2A/B, B3-3A/B/C, B3-4A/B/C
- Renovasjonsanlegg, R
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SA
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig og uteoppholdsareal, BUA1, BUA2, BUA3
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, bolig/forretning/tjenesteyting/gatetun, B3-4D/E/F

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg, KV
- Gatetun, GT1, GT2
- Gang- og sykkelveg, GS1, GS2, GS3, GS4, GS5
- Gangbru, GB, Vertikalnivå 3
- Parkering, P1, P2
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/ eller teknisk infrastrukturtraseer, veg og annen veggrunn-grøntareal, AG1, AG2
- Parkeringsanlegg, P3, Vertikalnivå 1

Grønnstruktur
- Friområde, Fri1
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ uteoppholdsareal/ lekeplass, GUL1, GUL2
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ lekeplass/ gang- og sykkelveg/ kjøreveg, GLG1, GLG2, GLG3, GLG4

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV1, FSV2, FSV3, FSV4, FSV5, FSV6
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/ friområde, Fri2

Hensynssone

- Frisikt (140)

Bestemmelsesområde

- Turveg #1
- Trappeadkomst, #2 og #3
- Sikt, #4
- Lagerområde, #5, Vertikalnivå 1

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1. Arealbruk

Områdene B3-1, B3-2, B3-3, B3-4 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Områdene B3-4D/E/F skal benyttes til kombinert formål, bolig, forretning og tjenesteyting. Bolig tillates ikke i første etasje i B3-4D/E/F. Forretning og tjenesteyting tillates kun i første etasje.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om igangsetting skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, belysning, trapper, dekke over garasjeanlegg, forstøtningsmurer, kjøreadkomst, gang- og sykkelveg, turveg, fortau, bilparkering, sykkelparkering, renovasjonspunkter, leke- og rekreasjonsareal, offentlig friområde, gatetun og gangbro.

3.3 Leilighetsfordeling

Innenfor planområdet skal det være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis toroms, treroms og fireroms.

Det tillates inntil 10 % ettroms innenfor planområdet.

3.4 Høyde på bebyggelse

Maks høyde er angitt på plankart. Mindre takoppbygg, som nødvendige tekniske installasjoner og rekkverk på takterraser, kan tillates i inntil 2 meter over regulert høyde på maks 15 % av takflaten, når disse er utformet i harmoni med hverandre og bebyggelsen for øvrig. Takoppbygg skal være trukket inn minimum 2 meter fra fasadeliv.

3.5 Parkering

Det skal etableres sykkelparkering ved strand i o_Fri1.

Det skal anlegges minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 70 m^2 BRA eller boenhet, hvorav minst halvparten skal være i kjeller.

Det skal anlegges minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 m^2 BRA eller boenhet. Bilparkering for boligene skal være i parkeringskjeller.

Det tillates inntil 40 offentlige parkeringsplasser på terreng i o_P1 og o_P2.

Det skal anlegges 1-2 parkeringsplasser per 100 m^2 BRA til forretning. Bilparkering skal være i parkeringskjeller.

Det skal anlegges minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m^2 BRA til forretning.

3.6 Renovasjon
Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallsug. Maksimal avstand fra inngang til nedkast skal være 50 m. Returpunkt for glass og papp/papir skal etableres i felt f_R. Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
4.1 Grad av utnytting
Minimum arealutnyttelse innenfor planområdet er 6 boliger per dekar.

Det tillates maks 476 boliger innenfor planområdet.

4.2 Bebyggelse
4.2.1 Felt B3-1A
Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1345 m^2.

4.2.2 Felt B3-1B
Boliger i felt B3-1B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m^2.

4.2.3 Felt B3-2A
Boliger i felt B3-2A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1825 m^2. Bebyggelsen skal utformes med én gjennomgående åpning, med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.4 Felt B3-2B
Boliger i felt B3-2B skal utformes som tre punkthus med innbyrdes avstand på minimum 8 m, og kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1470 m^2.

4.2.5 Felt B3-3A
Boliger i felt B3-3A kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 2100 m^2. Bebyggelsen skal utformes med to gjennomgående åpninger, hver med minimum to meters bredde, på tvers av bebyggelsens hovedretning i alle plan.

4.2.6 Felt B3-3B og B3-3C
Boliger i felt B3-3B og B3-3C kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1570 m^2.

4.2.7 Felt B3-4A
Boligene i kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 930 m^2.

4.2.8 Felt B3-4B
Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 1040 m^2.

4.2.9 Felt B3-4C

Boligene kan oppføres med maks utnyttelse BYA = 815 m^2.

4.2.10 Felt B3-4D
Innenfor kombinert formål i felt B3-4D skal det etableres forretning eller tjenesteyting i første etasje. I andre til fjerde etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 565 m^2. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje mot Strindfjordvegen skal minimum ha en avstand på 2,5 m fra formålsgrensen i vest. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.11 Felt B3-4E
Innenfor kombinert formål i felt B3-4E skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til femte etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 520 m^2. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.2.12 Felt B3-4F
Innenfor kombinert formål i felt B3-4F skal det etableres forretning eller tjenesteyting og gatetun i første etasje. I andre til åttende etasje skal det etableres bolig. Maks utnyttelse for feltet er BYA = 510 m^2. Bebyggelsen skal utformes som ett punkthus. Første etasje skal maksimalt utgjøre 90 % av etasjen over. Det skal etableres gatetun der første etasje er inntrukket.

4.3 Ensidige leiligheter
For feltene B3-4D og B3-4F tillates ensidige øst- eller nordvendte leiligheter.

4.4 Adkomst til p-kjeller
Boliger innenfor felt B3-1B, B3-2B, B3-3B, B3-3C og B3-4C, som ikke har direkte adkomst til p-kjeller, skal ha adkomst til p-kjeller via nærmeste trapperom.

4.5 Boliger og uteoppholdsareal, felt BUA1, BUA2 og BUA3
Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles kjørbar gangatkomst til tilstøtende boligfelt. Det tillates ikke etablert parkering innenfor feltene. Feltene skal prioriteres som gang- og sykkelsone med leke- og oppholdsareal.

Innenfor feltene skal det avsettes areal for av- og pålasting til boliger og ivaretas snumulighet for personbil og varelevering. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Arealene kan romme sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall. Lekearealer skal ha gode solforhold og være skjermet mot vind og trafikk. Utearealer på dekke over parkeringskjeller skal ha overdekning som muliggjør beplantning.

4.6 Småbåtanlegg, felt SA
Innenfor feltet skal det etableres punkt for oppsamling og håndtering av avfall fra båtpuss og andre typer aktiviteter i havna som kan medføre utslipp av miljøskadelige stoffer. Farlig avfall skal oppbevares i egnede beholdere som skal være merket med type innhold. Beholdere skal kunne låses når de ikke er i bruk og være sikret mot avsig og lekkasje.

Plan for behandling av farlig avfall skal godkjennes av Trondheim kommune.

Spyleplass for båter skal ha fast dekke (betong/asfalt) med fall mot drenerende grøft/sluk. I grøft/sluk skal det etableres oppsamlings-/rensesystem for å skille ut malingsrester og miljøgifter fra spylevannet, før det slippes ut i resipienten.

Plan for opparbeidelse av serviceområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Gang- og sykkelveg, felt GS1, GS2, GS3, GS4 og GS5

Gang- og sykkelveger skal være offentlige og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen. For feltene GS2 og GS3 skal asfaltbredde begrenses til maks 3 m.

Areal innenfor formålet som ikke opparbeides til gang- og sykkelveg skal etableres som grøntareal. Arealene skal være sammenhengende med tilstøtende grøntareal. For GS2 tillates ett krysningspunkt i forbindelse med kjørbar adkomst til tun B3-1 og B3-2.

5.2 Offentlig parkering, felt P1

Parkeringsplassene skal ha klar avgrensning, og parkeringsanlegget skal innrammes med tre/busk-vegetasjon. Det skal være kjørbar adkomst gjennom hele feltets lengderetning til GS3 og til GLG3. Parkeringsplasser må ikke være til hinder for beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. For feltet tillates parkering mot GS4 og adkomst til nedkjøringsrampe for parkeringskjeller i AG2. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

5.3 Offentlig parkering, felt P2

Parkeringsplassene skal ha klar avgrensing. Det skal være kjørbar adkomst gjennom hele feltets lengderetning til GT2. Parkeringsplasser må ikke være til hinder for beredskapstrafikk og utrykningskjøretøy. For feltet tillates parkering mot GS5. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

5.4 Offentlig gatetun, felt GT1 og GT2

Innenfor feltene skal det opparbeides beplantningssoner. Gående og syklende skal prioriteres framfor kjørende. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Innenfor felt GT2 skal det avsettes areal for av- og pålasting til boliger og areal til snumulighet for personbil og varebil. Innenfor feltet skal det opparbeides kjørbar gangatkomst til feltene B3-4D, B3-4E og B3-4F. Sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall skal etableres innenfor feltet.

5.5 Kombinert formål, veg og annen veggrunn grøntareal, felt AG1 og AG2

Feltene skal være felles for hele planområdet. For felt AG1 skal det opparbeides avkjørsel fra Strindfjordvegen. Felt AG2 skal tilknyttes avkjørsel fra Strindfjordvegen via felt P1. Innenfor feltet skal det etableres nedkjøringsrampe til parkeringskjeller.

Areal som ikke er opparbeidet til trafikkareal/ kjørerampe skal etableres som grøntareal med tre- og buskbeplantning.

Innenfor felt AG1 og AG2 tillates oppført trafo/pumpehus.

5.6 Vertikalnivå 1, parkeringsanlegg, felt P3

Feltet er felles for hele planområdet. Feltet skal benyttes til parkering og kjøreareal. Det kan etableres boder/ teknisk rom innenfor feltet. Innenfor bestemmelsessone #5 tillates etablert lager/ servicefunksjoner i tilknytning til næringsareal på B3-4D, E og F.

Sammen med søknad om tillatelse skal det legges ved parkeringsplan som viser antall parkeringsplasser, og utforming av parkerings- og kjørearealer.

5.7 Vertikalnivå 3, gangbru, felt GB
Feltet skal være offentlig. Innenfor feltet tillates oppført gangbru og brukar.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Offentlig friområde, Fri1 og turvegtrasé, #1
Innenfor bestemmelsessone #1 skal det etableres turveg. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

Det skal etableres sykkelparkering innenfor feltet i tilknytning til badeplassen (o_Fri2).

6.2 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ lekeplass/ gang- og sykkelveg/ kjøreveg, GLG1, GLG2, GLG3 og GLG4
Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk. Innenfor felt GLG1, GLG2 og GLG3 skal det opparbeides felles kjørbar adkomst til tilstøtende boligfelt B3-1, B3-2 og B3-3.

6.3 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte formål, grønnstruktur/ uteoppholdsareal/ lekeplass, GUL1 og GUL2
Feltene skal være felles for hele planområdet. Innenfor feltene skal det opparbeides felles grøntareal, lekeområder og oppholdsarealer for boligene. Lekearealene skal ha gode solforhold og være skjermet for vind og trafikk.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV1, FSV2, FSV3
Det tillates oppført bryggeanlegg innenfor feltene. Feltene skal være felles for beboerne i planområdet.

7.2 Offentlig friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, FSV4, FSV5, FSV6
Det tillates oppført anlegg i møte med sjø. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

7.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/ friområde, Fri2
Utforming skal være i samsvar plan for offentlige friområder. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone, frisikt H140
Innenfor sikringssonen skal det være fri sikt over 0,5 meters høyde over tilstøtende vegbaner.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

9.1 Trappeadkomst

Innenfor bestemmelsesområde #2 og #3 kan det etableres trappeatkomst mellom terreng og kjeller.

9.2 Sikt
Det tillates ikke bebyggelse innenfor #4, med unntak av bebyggelse under bakken. Det tillates etablert trappeadkomst mellom terreng og kjeller der felt B3-3C og #4 overlapper.

§ 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Utomhus
Detaljert utomhusplan skal være godkjent før tiltak kan igangsettes.

10.2 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

10.3 Vann- og avløpsplan
VA-plan skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor planområdet. Det skal redegjøres for håndtering av alt overvann.

10.4 Plan for avfallsløsning
Plan for avfallsløsning skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

10.5 Plan for offentlige friområder
Plan for offentlige friområder Fri1, Fri2 og gangbroer skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområde.

10.6 Plan for offentlige samferdselsareal
Detaljerte planer for gang- og sykkelveg, gatetun, parkering, gangbro og kjøreveg skal være godkjent av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis for boliger i planområdet.

10.7 Geotekniske forhold
Rapport for geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltaket (inkludert fyllinger) kan gis. Rapporten skal også identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Kontrollplan skal være ferdig før igangsetting.

10.8 Forurensning i grunn
Tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før det kan gis igangsettingstillatelse. Tiltaksplan skal være utarbeidet i tråd med forurensningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-255/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten.

10.9 Havnivåstigning / stormflo
Det skal ved plassering og utforming av boligene tas høyde for mulig havstigning / stormflo, beregnet til ca kote +3,0 m i år 2100.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Skolekapasitet
Søknad om tillatelse til tiltak kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

11.2 Sikker skoleveg
Sikker skoleveg skal være dokumentert før første brukstillatelse gis.

11.3 Friområder
Friområdene Fri1 og Fri2 skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger innenfor felt B3-2 og B3-3 kan gis.

Det skal etableres sykkelparkering i Fri1 ved badeplass før brukstillatelse kan gis.

11.4 Samferdselsareal
Gang- og sykkelveg, parkering, gatetun og kjørbar adkomst skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i tilstøtende boligfelt.

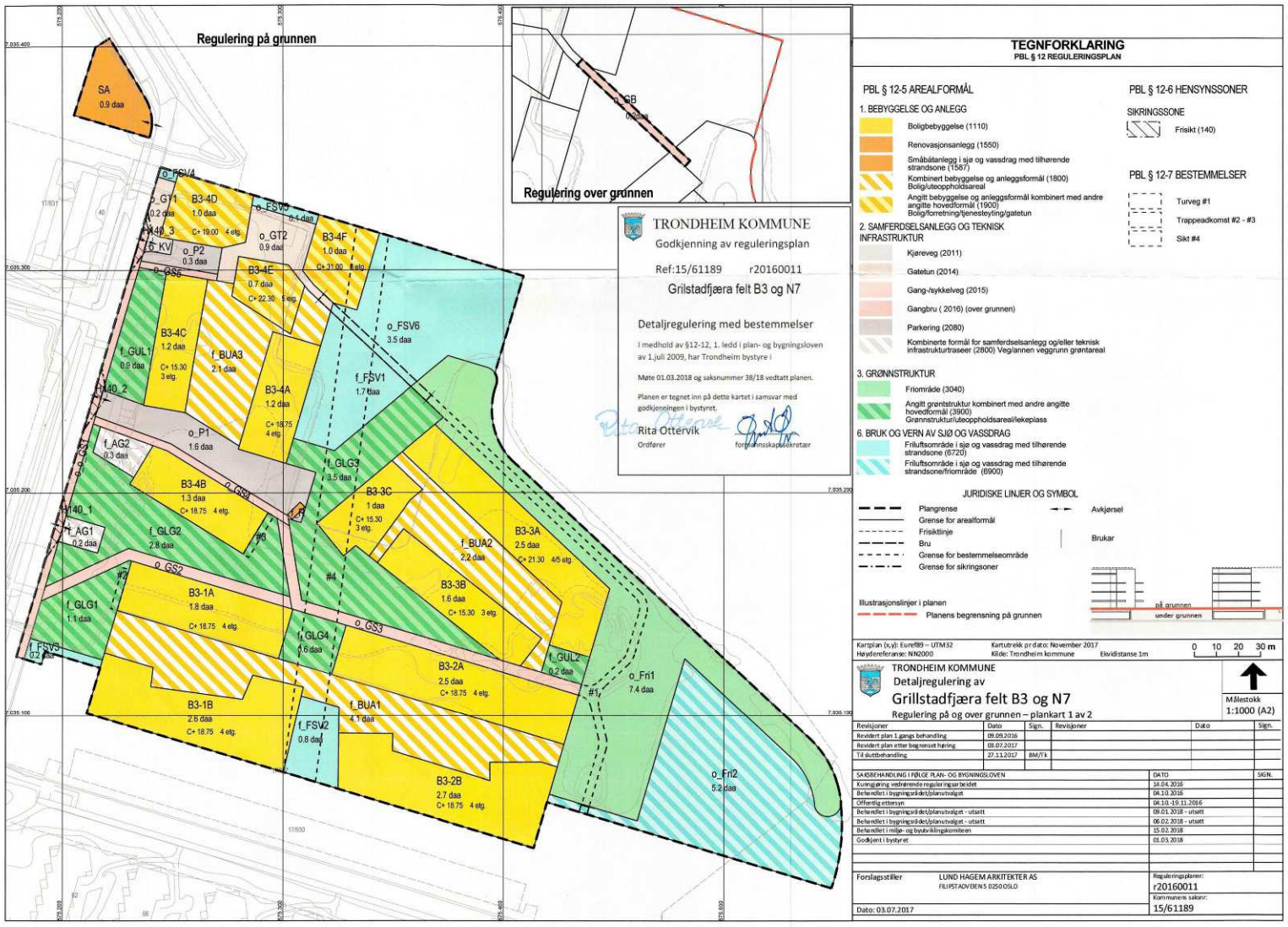
Gangbro fra Fri1 og over til OF2 i <Grilstadfjæra, Grilstad båthavn, 2009, planid: r391a> skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B3-2 og B3-3.

Gangbro fra Fri1 til GT2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor felt B3-4/E/F.

11.5 Uteoppholdsareal
Uteområder med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger i tilstøtende boligfelt.

Dato og signatur

Rita Ottervik



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/61189 r20160011

Grilstadfjæra felt B3 og N7

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 01.03.2018 og saksnummer 38/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse (1110)
- Renovasjonsanlegg (1550)
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1587)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800) Bolig/uteoppholdsareal
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (1900) Bolig/forretning/tjenesteyting/gatetun

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg (2011)
- Gatetun (2014)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Gangbru (2016) (over grunnen)
- Parkering (2080)
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (2800) Veg/annen veggrunn grøntareal

3. GRØNNSTRUKTUR
- Friområde (3040)
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (3900) Grønnstruktur/uteoppholdsareal/lekeplass

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6720)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone/friområde (6900)

PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER
- Turveg #1
- Trappeadkomst #2 - #3
- Sikt #4

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL
- Plangrense
- Grense for arealformål
- Frisiktlinje
- Bru
- Grense for bestemmelsesområde
- Grense for sikringsoner
- Avkjørsel
- Brukar

Illustrasjonslinjer i planen
- Planens begrensning på grunnen

på grunnen / under grunnen

Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutrekk pr dato: November 2017
Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Grillstadfjæra felt B3 og N7

Regulering på og over grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert plan 1.gangs behandling	09.09.2016				
Revidert plan etter begrenset høring	08.07.2017				
Til sluttbehandling	07.11.2017	BM/TK			

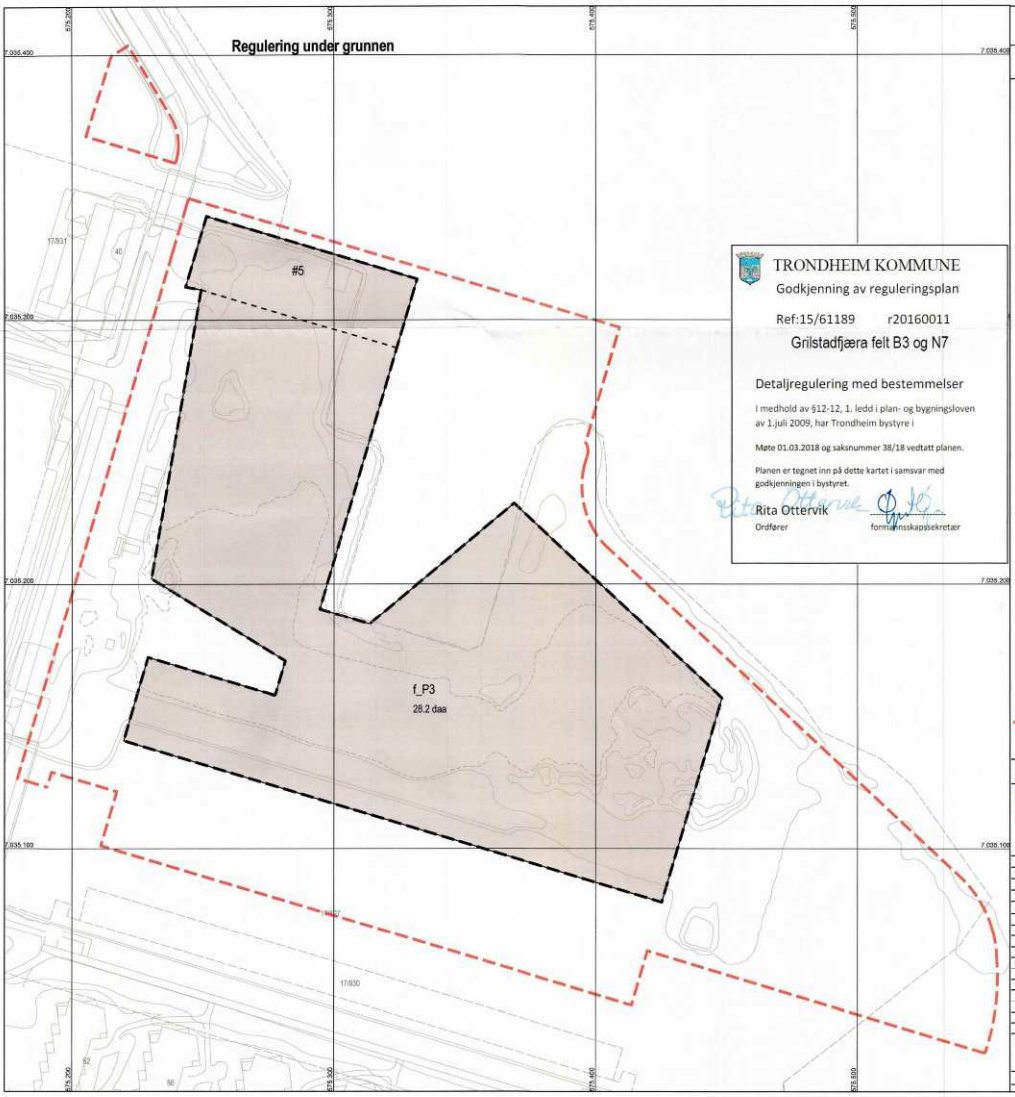
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	14.04.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2016	
Offentlig ettersyn	04.10.-19.11.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	09.01.2018 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	06.02.2018 - utsatt	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.02.2018	
Godkjent i bystyret	01.03.2018	

Forslagsstiller: LUND HAGEM ARKITEKTER AS, FILIPSTADVEIEN 5 0250 OSLO

Reguleringsplannr: r20160011

Kommunens saksnr: 15/61189

Dato: 03.07.2017



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/61189 r20160011

Grilstadfjæra felt B3 og N7

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 01.03.2018 og saksnummer 38/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg (2083)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

Lager/serviceareal #5

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

Grense for bestemmelseområde

Illustrasjonslinjer i planen

Planens begrensning på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 Kartutreik pr dato: November 2017 0 10 20 30 m

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Grillstadfjæra felt B3 og N7

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
Revidert plan 1.gangs behandling	09.09.2016				
Revidert plan etter begrenset høring	03.07.2017				
Til sluttbehandling	27.11.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	14.04.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.10.2016	
Offentlig ettersyn	04.10.-19.11.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	09.01.2018 - utsatt	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt	06.02.2018 - utsatt	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	15.02.2018	
Godkjent i bystyret	01.03.2018	

Forslagsstiller LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5 0250 OSLO

Dato: 03.07.2017

Reguleringsplannr: r20160011

Kommunens saksnr: 15/61189

Trondheim

Kulturminnekartet

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strindfjordvegen 11A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

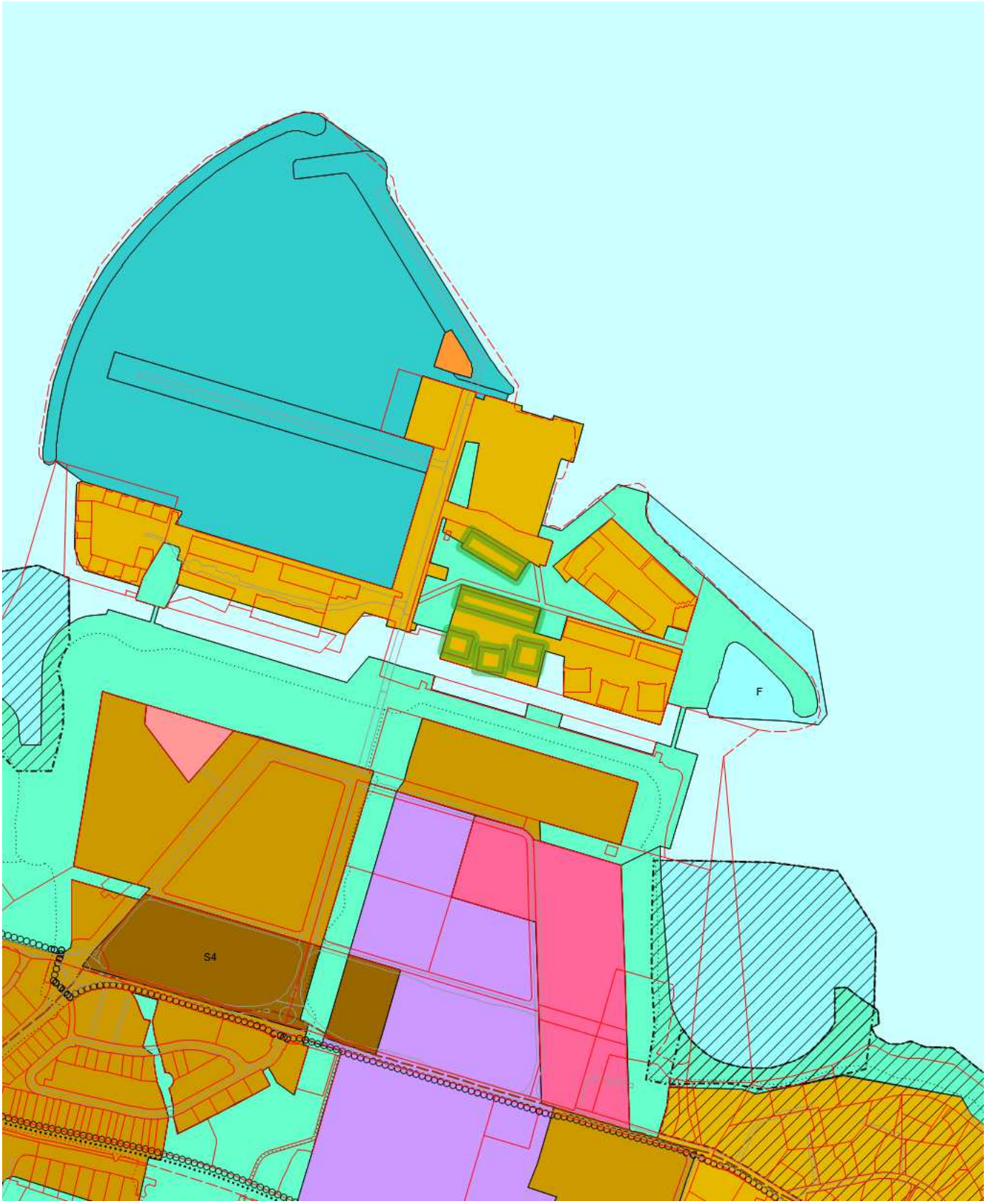
- Bygningsinfo matrikkel
- Udefinert bygning
- Veg
- Husnummer med bokstav
- InfoAksomhet
- Bygning
- Havflate
- Kommunalveg gatenavn .
- Eiendomsgrenser
- Gang- og sykkelveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strindfjordvegen 11A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

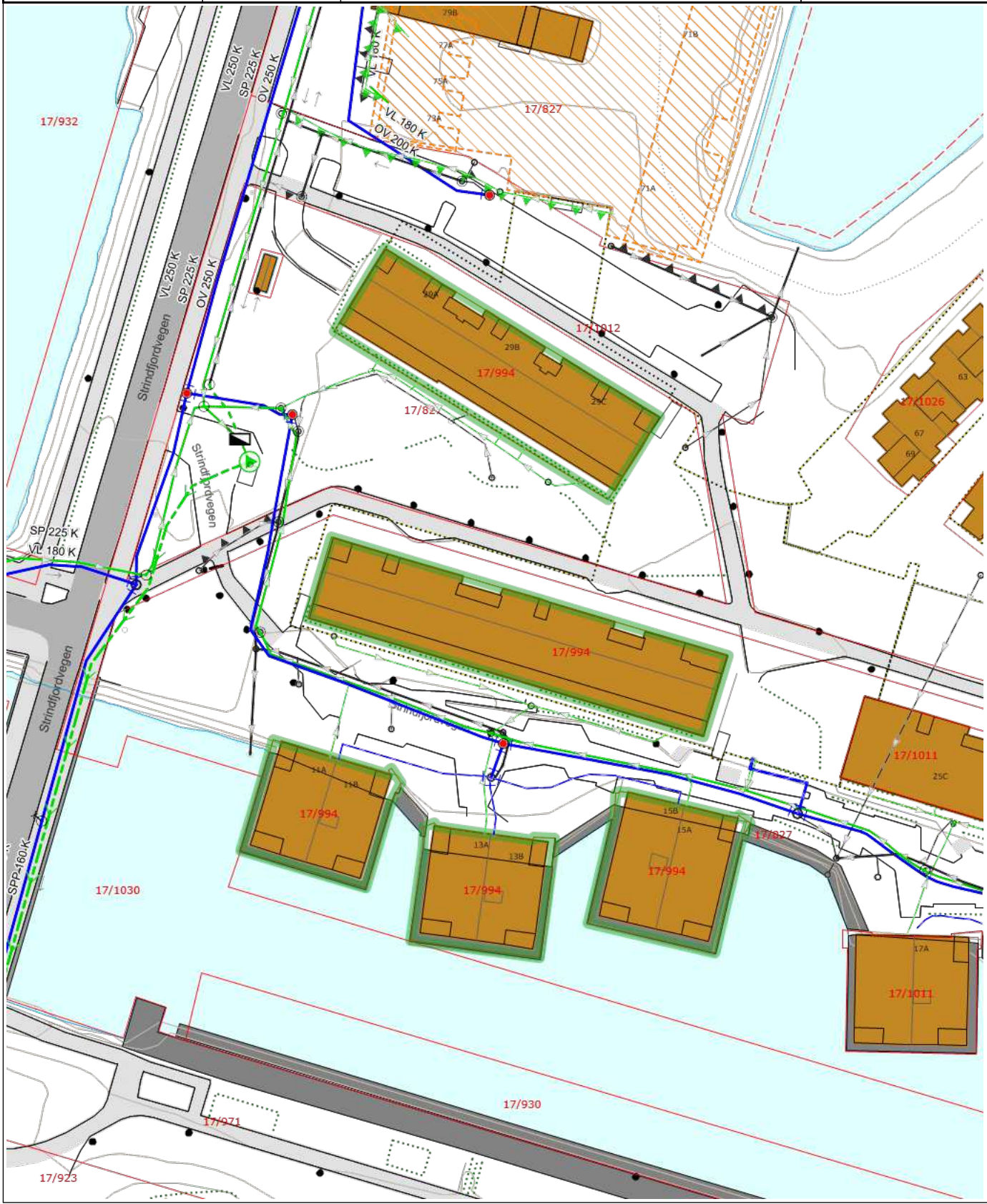
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Blå/grønnstruktur
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strindfjordvegen 11A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

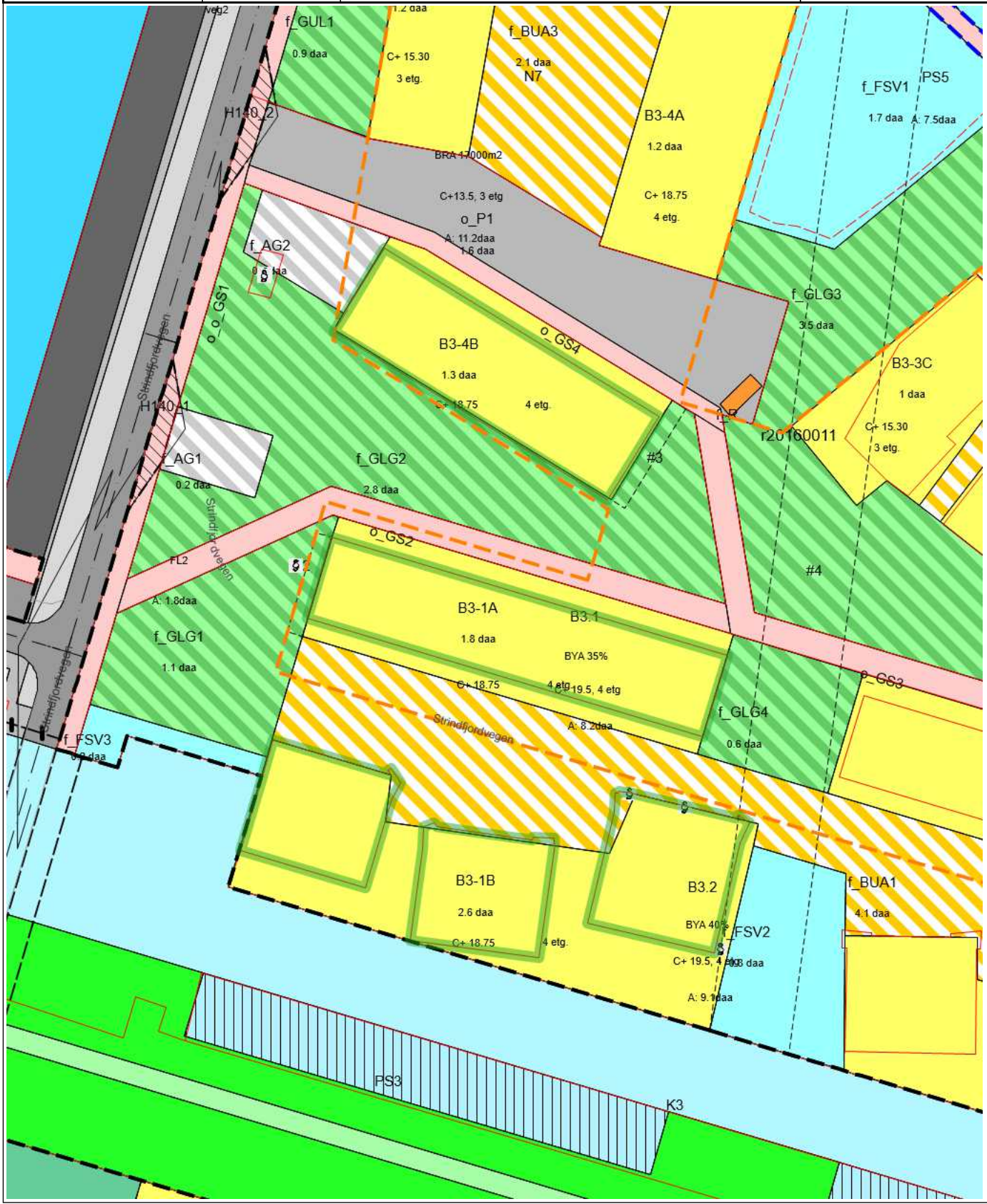
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Frittstående mur
- Vegbom
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Byggetiltak
- Bygning under bakken
- Husnummer med bokstav
- Vegbom
- Traktorveg
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg
- Flytebrygge
- Anleggseiendom
- Havflate
- Teiggrense generert
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Kystkontur
- Veg på bru
- Veg
- Kai og brygge
- Seksjonert grunneiendom

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 994	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Strindfjordvegen 11A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

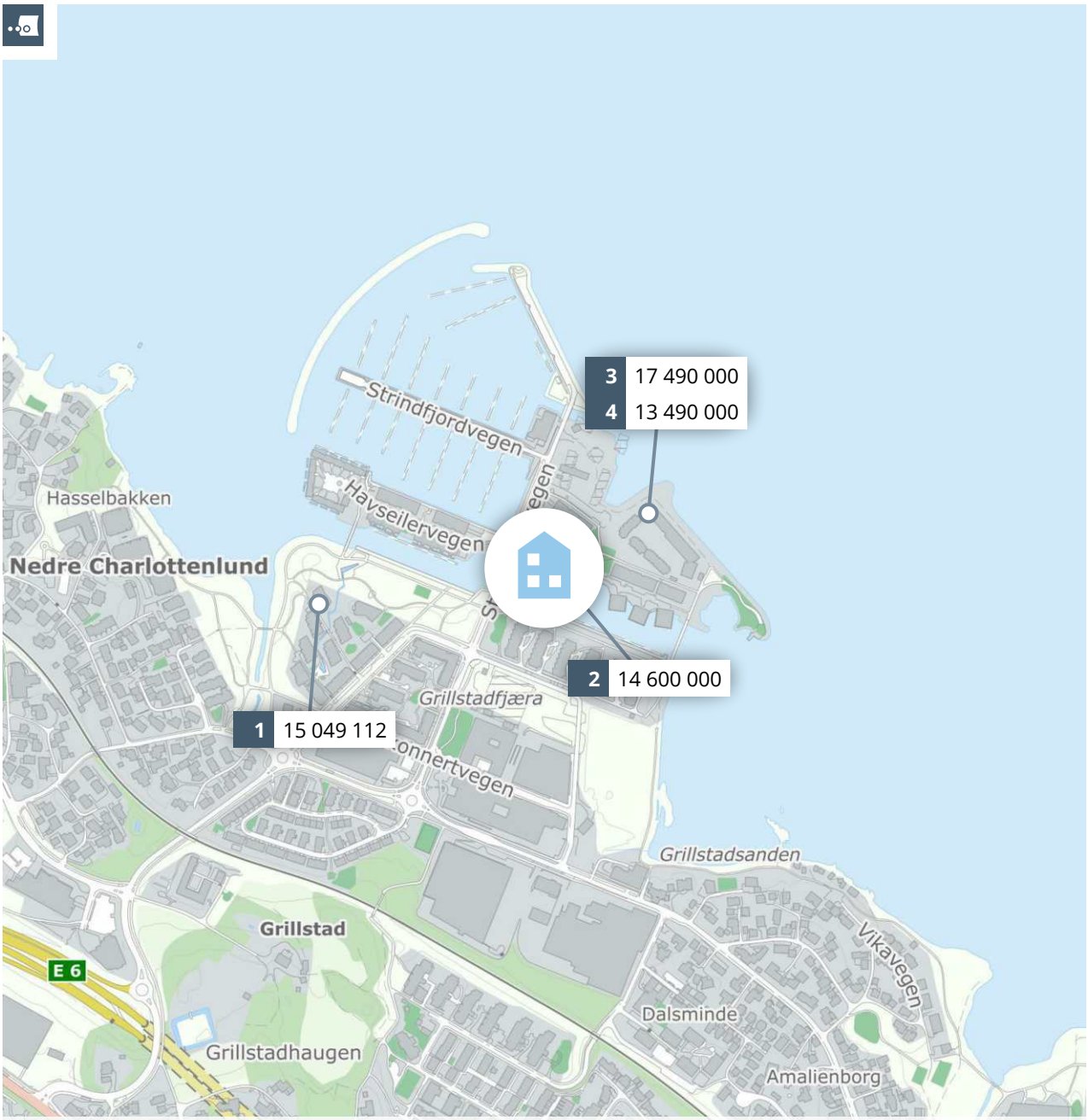
Trondheim

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Gangveg/gangareal/gågate
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Brukar
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Bru
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Offentlig friområde
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg



Meglers verdivurdering

STRINDFJORDVEGEN 11 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Trondheim den 25.03.2026

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

Strindfjordvegen 11 A, 7053 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 17 BNR 994 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstadfjæra

Verdivurdert til

14 950 000

0	14 950 000	108 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	138 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	3 339
Formue	42 185
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grillstadfjæra 32 146 m² 2013 2. etg 4 sov	26.09.2025	14 990 000	**15 000 000**	49 112	15 049 112	**103 076**
2 Strindfjordvegen 13 A 139 m² 2021 4. etg 2 sov	10.05.2024	15 900 000	**14 600 000**	0	14 600 000	**105 036**
3 Strindfjordvegen 57 B 0 m² 2026 3. etg - sov	19.03.2026	-	**17 490 000**	-	17 490 000	**-**
4 Strindfjordvegen 57 B 0 m² 2026 2. etg - sov	19.03.2026	-	**13 490 000**	-	13 490 000	**-**

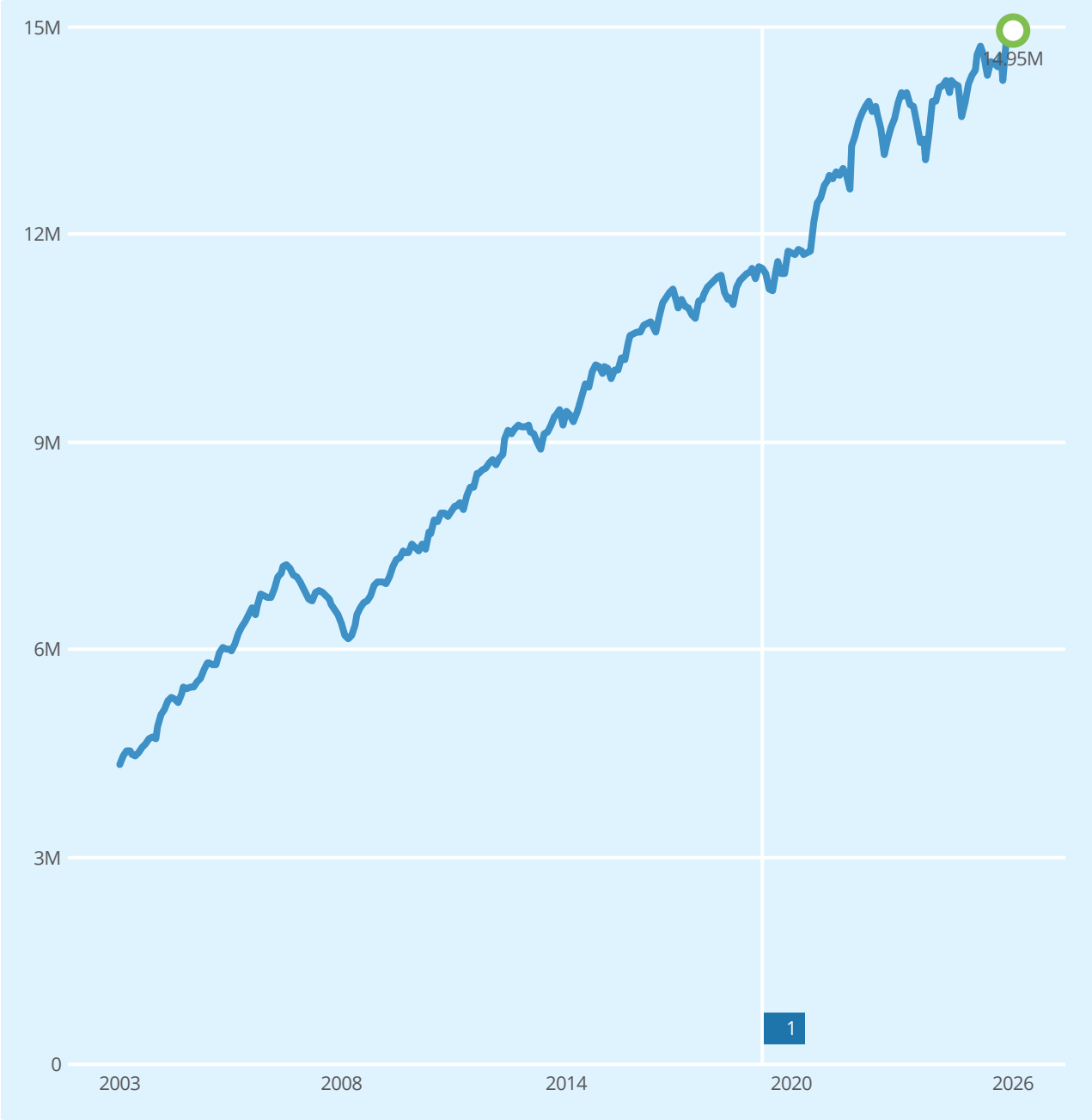
Sjelden toppleilighet langs hele vestsida i enden av bryggerekka. Formidable solforhold. To terrasser. To p-plasser.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2021		01.11.2021	-	14 000 000	-	14 000 000	2

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

Leiligheter til salgs i Grillstadfjæra grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 743 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
95
dager

Leiligheter solgt i Grillstadfjæra grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

5.7M
5 644 000 Salgspris i snitt
5 574 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 333 Strindfjordvegen 11 A
Totalpris 14 950 000

76 250 Grillstadfjæra grunnkrets i snitt siste 3 mnd

67 598 Østbyen bydel 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:
Strindfjordvegen 11A, 7053 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 994, Snr. 13, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
114260079

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.
