PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

GRILLSTADFJÆRA 8 D

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Benum & Johansen	Oppdragsnr.	164260138
Addresse	Grillstadfjæra 8 D		
Postnr.	7053	Sted	RANHEIM
Selgers navn	Ann Mari E Jonassen		
Selgers navn	Geir Jonassen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Sept 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Okt 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.:

7250214

Våtrom

Initialer selger:
A M
G J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A M
G J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A M
G J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Ann Mari E Jonassen*

Signert av *Geir Jonassen*

Initialer selger:
A M
G J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

Grillstadfjæra 8 D

7053 RANHEIM

5001/17/4/982/0/0

Rapportdato

13.05.2026

TG 0	0
TG 1	14
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	1

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Befaring utført den 12.05.2026 av:



Vidar F. Olsen
Yggdrasil takst as
skjoldvegen 9
7540 klæbu
+4741191616
post@yggdrasiltakst.no

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Nivå av analysen

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

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

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

Forutsetninger

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

Formål

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

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

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Grillstadfjæra 8 D , 7053, RANHEIM

Matrikkel: 5001/17/4/982/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2019

Tomt: 1 635.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Ann Mari Jonassen, Geir Jonassen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligen, som er et rekkehus oppført i 2019, er på 3 etasjer, over støpt plate på mark. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i tre, over kjeller av betong. Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjonen er flat og er tekket med takpapp. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade, drenering og lignende er vurdert på et generelt grunnlag da disse bygningsdelene vedlikeholdes av velforeningen 7 i rekke.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

1 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
50 m^2	5 m^2	0 m^2	21 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entre/gang, stue, kjøkken, WC og bod/teknisk.	Utvendig bod		Terrasse

2 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
53 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Gang, 3 soverom og bad			

3 Etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
32 m^2	0 m^2	0 m^2	16 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Loftstue og soverom			Takterrasse

Sum areal

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal
135 m^2	5 m^2	0 m^2	37 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
140 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Arealene er oppmålt og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummert

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

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

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking var ikke mulig da vegger bak våt sone enten var annen eier eller full skaprekke som gjorde tilkomst umulig.

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny og ikke de siste 5 årene.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
08.05.2026

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/1/7/4/982/0/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er utstedt ferdigattest den 23.07.2019.

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

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

4 Drenering

TG 1

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Støpt plate på mark

Er det terrengfall fra grunnmur?
Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Liggende trekledning, Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Utvendig kledning består av liggende/stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

6 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
3 lags isolervindu med trekarm.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
TG 1:Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert terrasse med utgang fra stue
Etablert takterrasse i 3 etasje.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Takterasse som er tekket med asfaltpapp/membran og ned trelemmer/terrassebord. Langsgående rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

8 Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Flatt tak

Inspisert fra:
Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

9 Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Nei

Inspisert fra:
Annet

Taktekking:
Takmembran

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. TG1 satt ut fra alder da sameiet vedlikeholder utvendige forhold.

Levetid:

- Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.
- Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

10 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Bad fremstår som ved byggeår.

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er stedvis funnet bom/hulrom under flis. Det kan ikke verifiseres av takstmannen årsaken til dette og evt omfang. Ofte sitter flisen godt nok fast selv om det er oppstått bom under.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
Det oppdages bomlyd i 1 flis ved vaskemaskin, TG2 på dette.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

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

Kommentar:
Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.
- Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

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

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

Kommentar:
Hulltaking var ikke mulig da vegger bak våt sone enten var annen eier eller full skaprekke som gjorde tilkomst umulig.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Hulltaking var ikke mulig da vegger bak våt sone enten var annen eier eller full skaprekke som gjorde tilkomst umulig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

11 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

12 Trapp

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk. Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

Plassering av trapp
Trappen går fra sokkeletasje til 1. etasje til 3 etasje

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Kommentar:
Trappen er forskriftsmessig utført. Ingen skader eller avvik avdekket.

13 Toalettrom TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask.

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

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

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

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
Elektrisk via varmekabler

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB er ikke i boligen da den er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

16 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til boligen.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

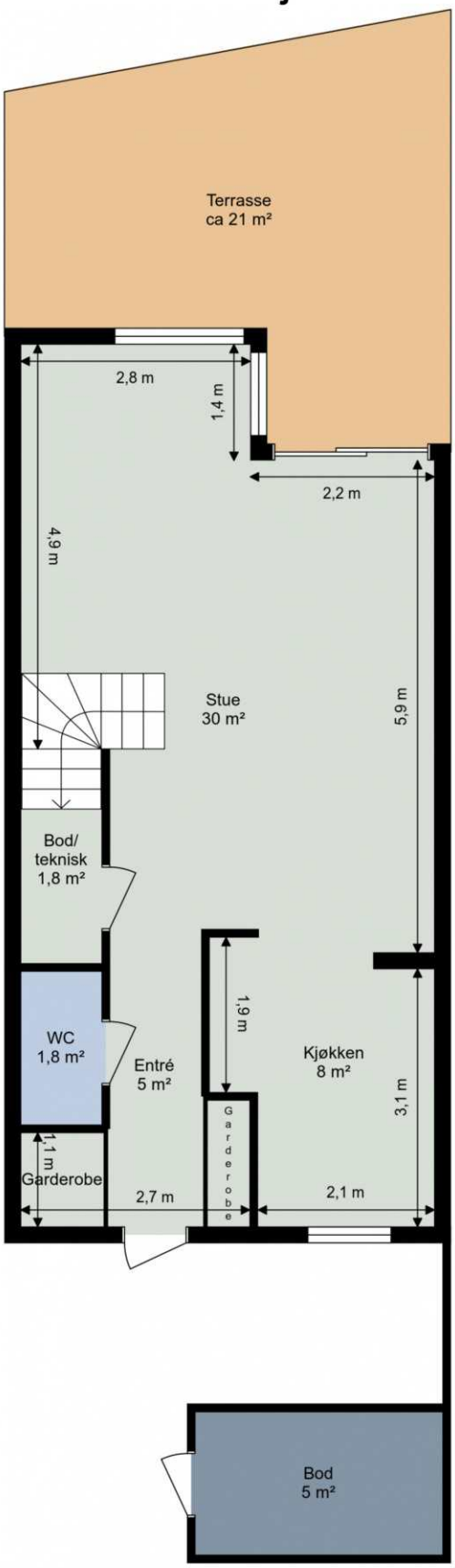
Bilde



GRILLSTADFJÆRA 8 D - 5001/17/4/982/0/0

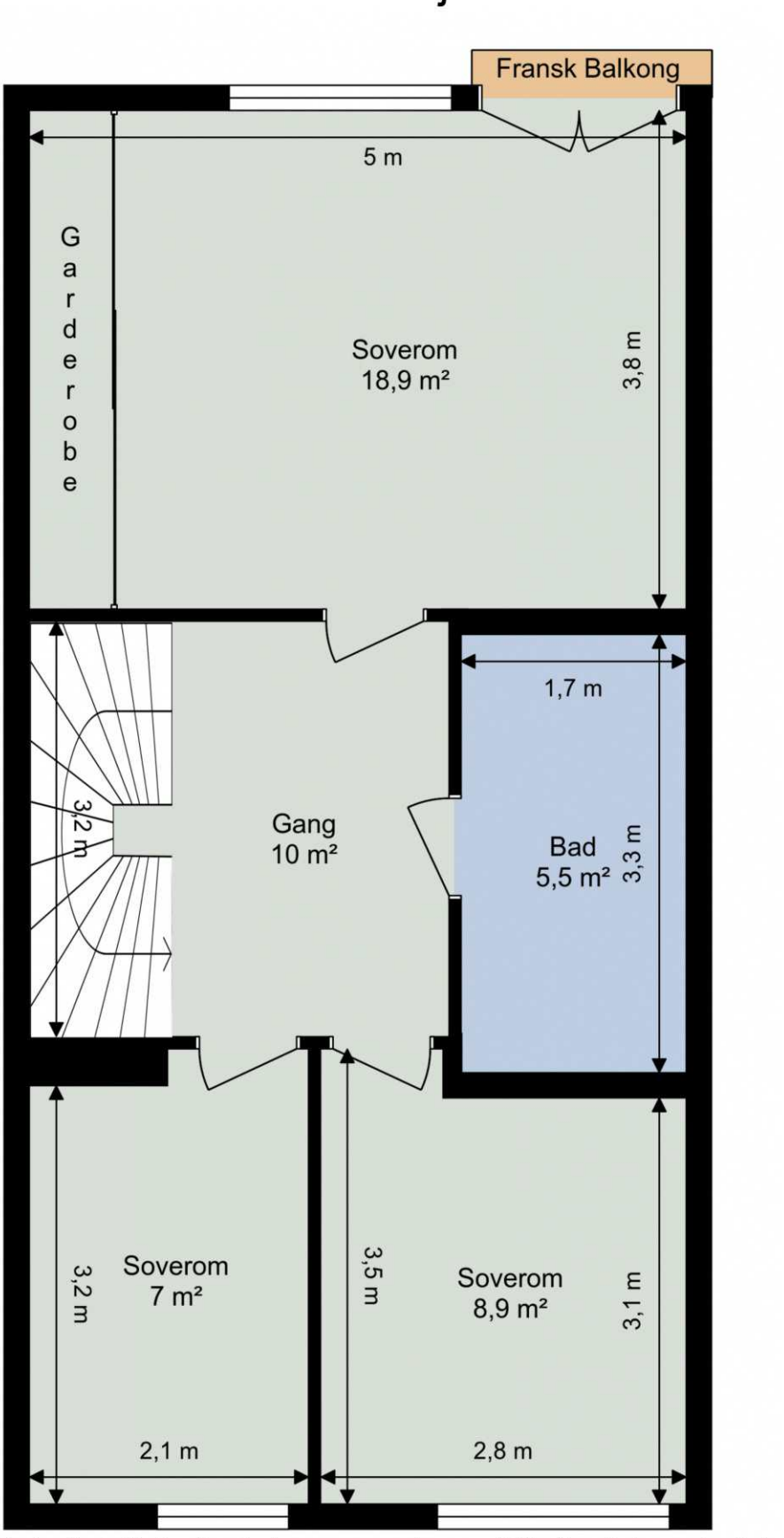
Grillstadfjæra 8 D

1. Etasje



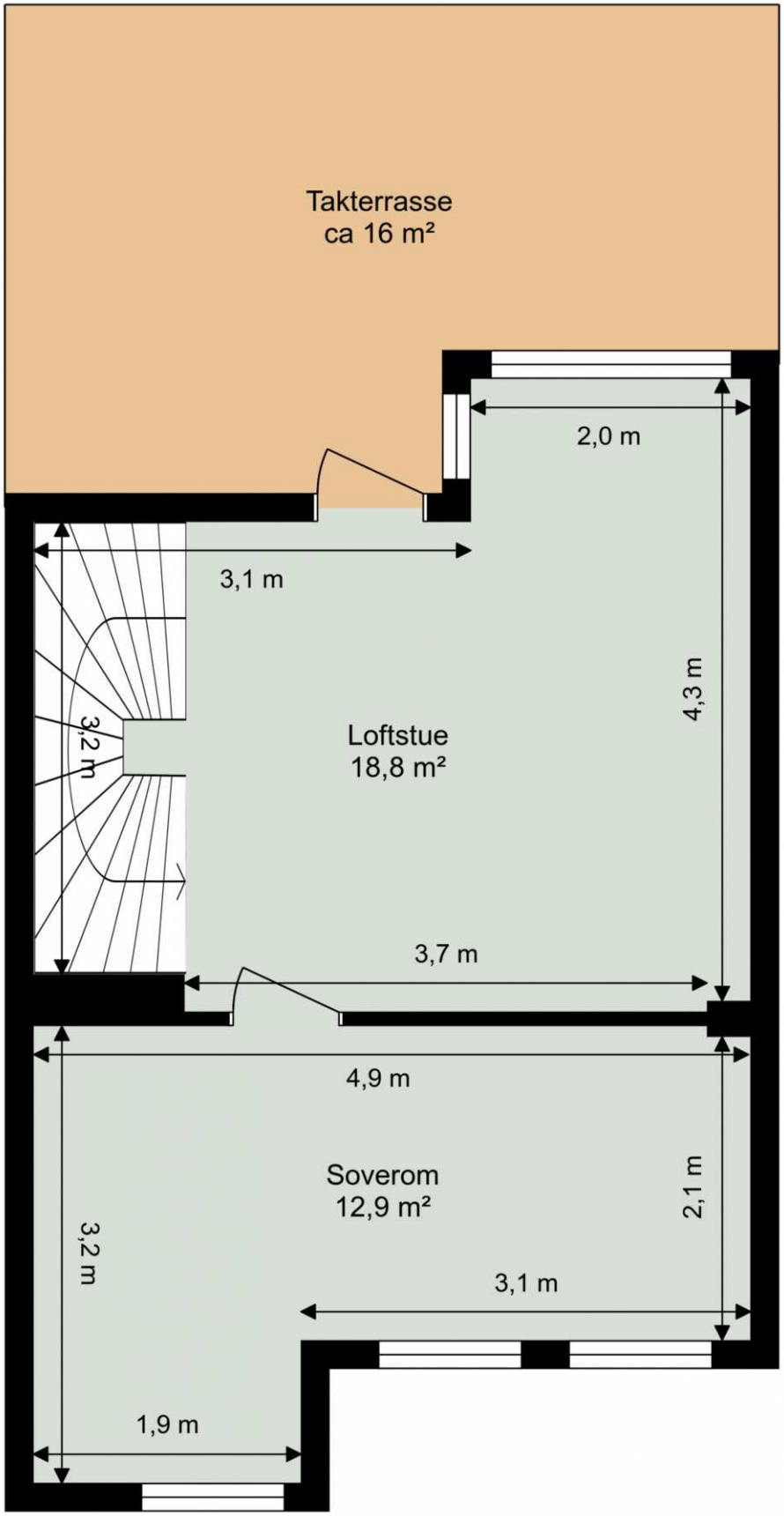
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Grillstadfjæra 8 D
2. Etasje

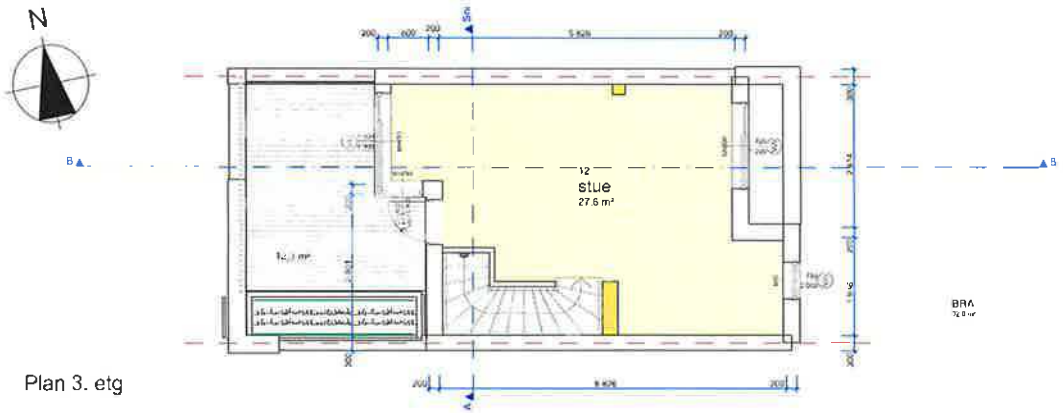


Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.

Grillstadfjæra 8 D
3. Etasje



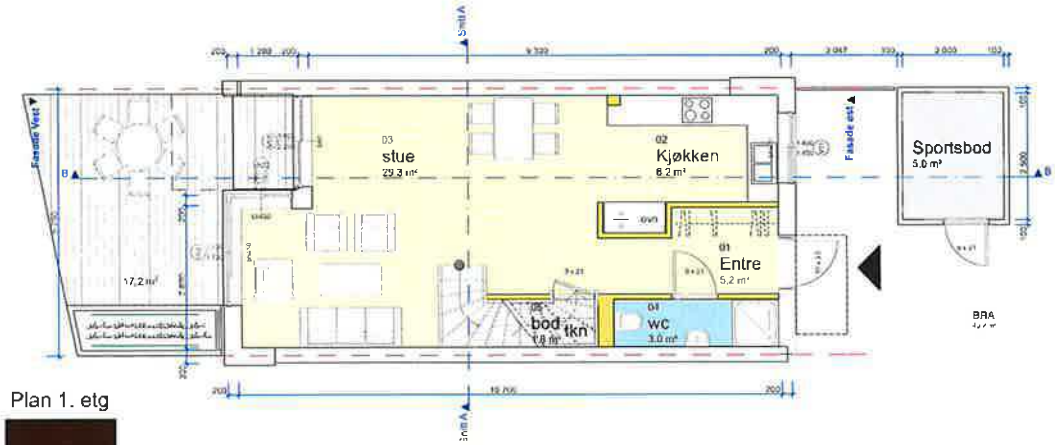
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale area.



Plan 3. etg



Plan 2. etg

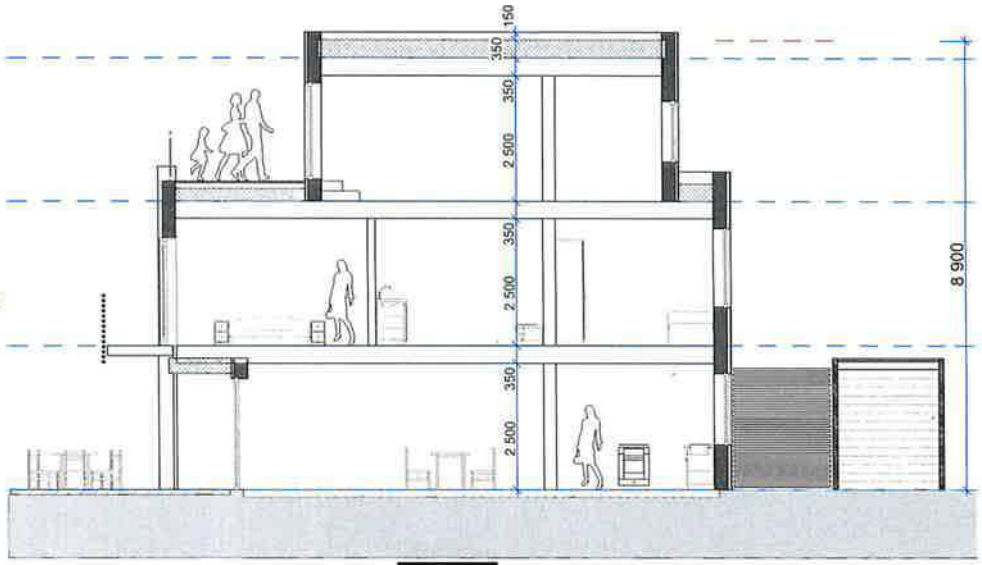


Plan 1. etg



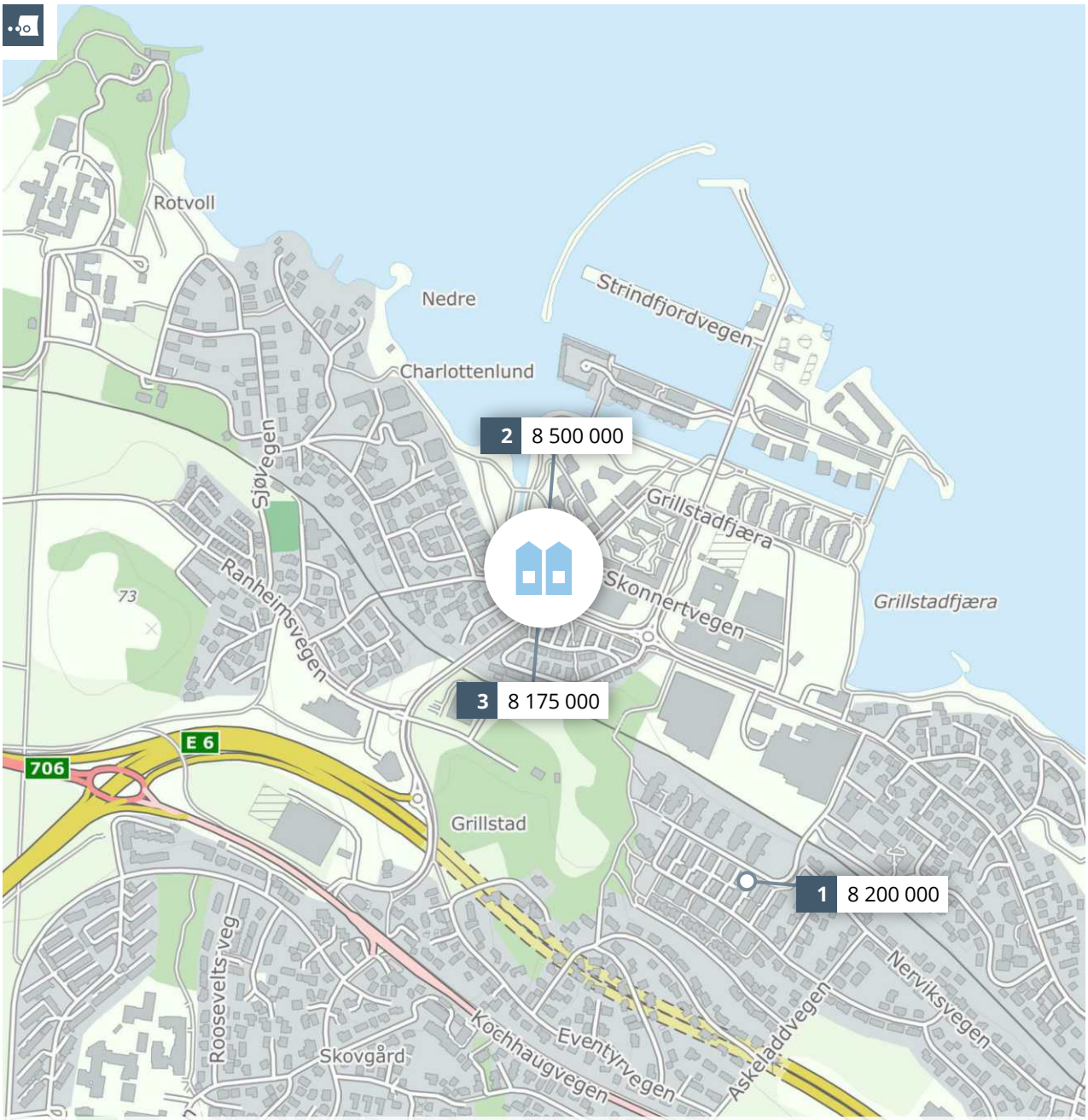
BRA-S: Pl. 3. 32m2
Pl. 2. 52m2
Pl. 1. 49m2
Sum 133m2

+ 5m2 utv. bod.



SKIBNES ARKITEKTER AS
MNAL
Drammensveien 65, 2017 Oslo
Tlf: 73515030
Fax: 73515044
arkitekter@skibnes.no
Org.nr: NO 999 147 704

1709.0	Rekkehus B6	Grilstad Marina AS	Nabovarsel	31.03.2017	A20-1	Rekkehus Standard	1:100 (A3)
PROSJ. NR:	PROSJEKT:	BYGGHERRE:	FASE:	DATO:	TEGN. NR.:	INNHOLD:	MÅLESTOKK:



Meglers verdivurdering

GRILLSTADFJÆRA 8 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 15.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grillstadfjæra 8 D, 7053 RANHEIM

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 17 BNR 982 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstadfjæra

Verdivurdert til

8 490 000

0	8 490 000	62 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m²	5 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt					1 635 m²	
Byggeår					2019	

Fellesutgifter	3 700
Formue	64 411
Soverom	4
Etasjer	3
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Huldervegen 65				09.04.2026	7 550 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**60 294**
	136 m²	2012	38 m²	4 sov						
2	Grillstadfjæra 8 G				04.06.2019	-	**8 500 000**	-	8 500 000	**-**
	0 m²	2019	0 m²	- sov						
3	Grillstadfjæra 8 B				17.04.2024	8 290 000	**8 175 000**	0	8 175 000	**61 466**
	133 m²	2019	1 635 m²	3 sov						

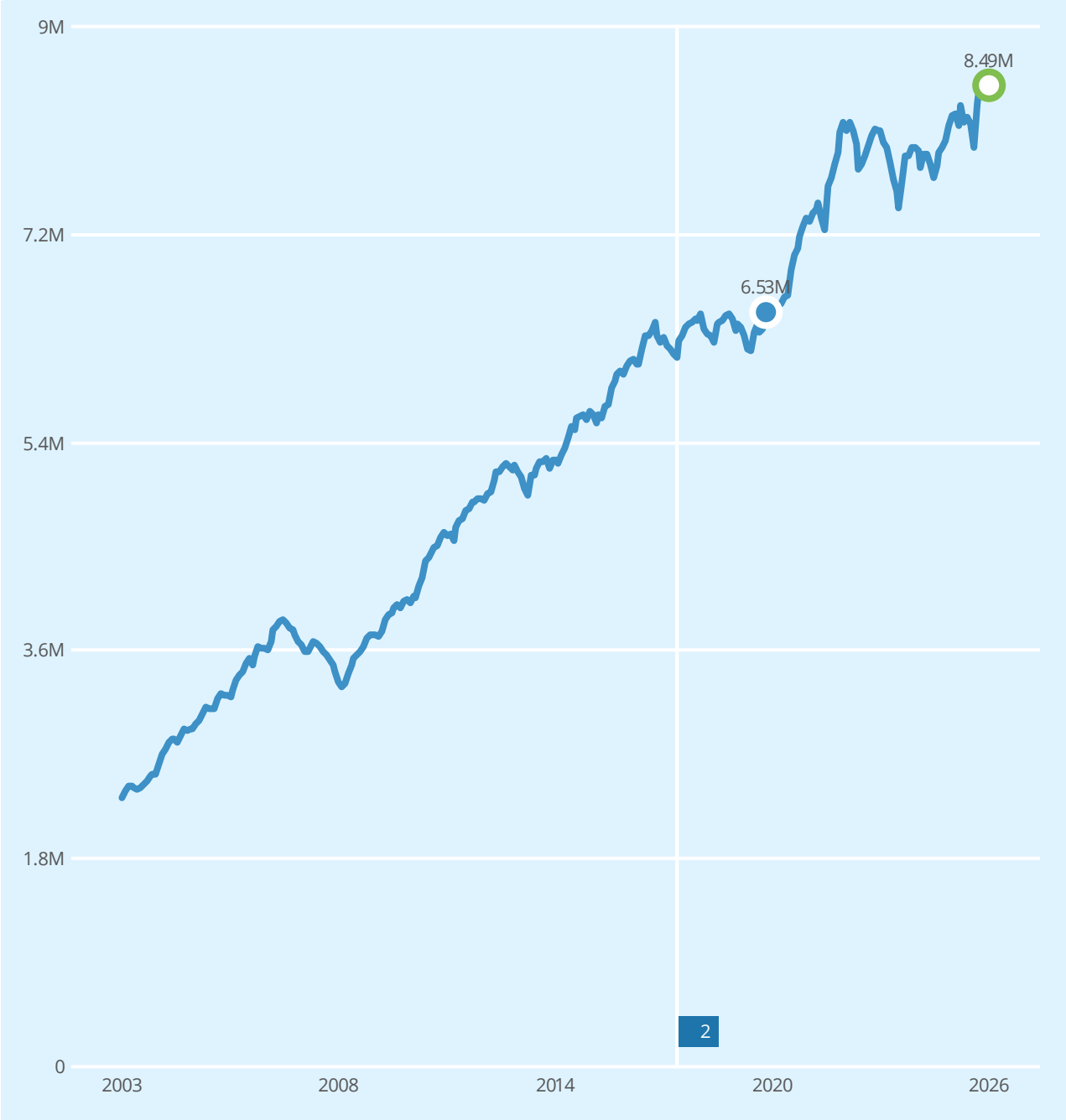
Se salgsoppgave

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

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.05.2020	16.05.2020	29.09.2020	6 530 000	6 530 000	0	6 530 000

Rekkehus til salgs i Østbyen bydel nå

10
rekkehus til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 679 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Rekkehus solgt i Østbyen bydel siste 3 mnd

28
rekkehus solgt

7.3M
7.1M
7 052 000 Salgspris i snitt
6 913 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

62 889 Grillstadfjæra 8 D Totalpris 8 490 000

52 626 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

41 610 TRONDHEIM kommune i snitt siste 3 mnd

Energiattest



Adresse **Grillstadfjæra 8D, 7053 RANHEIM**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-290048**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300658571**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **982**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **76,34 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **77,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 856 kWh**



Grillstadfjæra 8D, 7053 RANHEIM

Detaljering

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

Grillstadfjæra 8D, 7053 RANHEIM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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

V E D T E K T E R
for

Sameiet 7 i Rekke, org. nr. _____

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet 7 i Rekke. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.05.19.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 7 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 982 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 2 tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Inngangsparti til og med bod
- Terrasse

Angitt i vedlegg 1, skravert med gul farge.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, bod, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Midlertidig enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 1 og 7.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1 skravert med blå farge.
Eneretten gjelder fram til 2049 (30 år).

(2) Seksjonseier med tillagt midlertidig enerett til bruk pålegges et vedlikeholdsansvar for angitt areal og skal dekke kostnadene i sin helhet knyttet til dette. Oppfyller ikke seksjonseier vedlikeholdsplikten kan styret for seksjonseiers regning utføre nødvendig vedlikehold.

(3) Seksjonseier plikter å søke styret/årsmøte om enhver endring av arealets opprinnelig utforming.

(4) Arealet må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser og felles områdeforening

4-1 Organisering parkeringsplasser/ekstra bod

(1) Parkeringsplassene er organisert som en del av en egen næringsseksjon i parkeringskjelleren til Sameiet Vannspeilet med gnr. 17 bnr. 909. Selger forbeholder seg retten til å tildele parkeringsplasser på overtakelsen.

(2) Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

- 1 parkeringsplass tilsvarer en eierandel på 1/26. Det tas forbehold om en eventuell endring av nevner. Eierandelen vil bli sikret som realandel i næringsseksjonen. Ekstra parkeringsplass/bod vil organiseres som en andel i næringsseksjonen, tilsvarende organisering som for parkeringsplasser som medfølger på kjøpet.

(3) Som sameier i næringsseksjonen vil en bli en del av eierseksjonssameiet – Sameiet Vannspeilet. For adkomst til parkeringskjeller følger det en rett til å benytte trapperom, heis og gjesteparkering.

(4) Sammen med eierandelen følger en plikt til å forholde seg til de enhver tids gjeldende vedtekter og budsjett for Sameiet Vannspeilet, herunder også betale sin andel av fastsatte felleskostnader for næringsseksjonen.

4-2 Områdeforening

(1) Det er tinglyst pliktig medlemskap i Områdeforeningen for Grilstad Marina. Gjennom sitt medlemskap er seksjonseierne pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, samt dekke sin andel fastsatte felleskostnader for foreningen.

(2) Felleskostnader til Områdeforeningen fordeles blant seksjonseierne iht sameierbrøken jf punkt 1-3.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Brøkfordeling gjelder også kostnader forbundet med Områdeforeningen jf 4-2 (2).

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon. Kostnader forbundet med parkering fordeles likt jf 4-1 (2).

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Årsmøte kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.


L-001 A
Tegnforklaring
Entreprisegrense
Nye koter ekvi. 50 cm
Betongmur
Betongstein/betonghellar
Fast fallunderlag (gummi)
Asfalt
Treterrasse
Grassarmering
Plen
Stauder/prydgrss
Buskerrhekk
Trær
Utemøbler
Tilleggsareal
Bnksrett
offentlig friområde
offentlig turveg
offentlig friområde
offentlig turveg
offentlig friområde
hekk
Terrasse
Bod
OK plan 1 c+6.53
OK plan 1 c+6.63
OK plan 1 c+6.73
OK plan 1 c+6.83
OK plan 1 c+6.93
OK plan 1 c+7.03
OK plan 1 c+7.13
Levegg
snitt
snu P
bilplass avslipp
nedkjøring
mur
Trapp
Lek
Oppholdsareal
Skjermvegg med beplantning
gang/sykkelveg
PROSJEKT
Grilstad Marina - 7 i rekke
BYGGHERRE
Grilstad Marina AS
LANDSKAPSARKITEKT
PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim
Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01
e-mail: plan@plan.no
TEGNING VISER
Utomhusplan
Salgstegning
Euref UTM - NN2000
02.02.2018
kb
kb
1:300(A3)
1160380
L-001
A

HUSORDENSREGLER
For
Sameiet 7 i Rekke

Vedtatt på årsmøtet 18.03.20

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

§1. Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere
Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i fellesareal, plen og lekeområder.
Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
Alle seksjonseiere er ansvarlig for å vedlikeholde ved egen inngang/seksjon og sørge for at snø/løv fraktes vekk fra området.

Fellesområde skal ikke benyttes til parkering for seksjonseierne. Den kan benyttes som av/på lessingsområde eller ved kortere stopp. Sameiets beboere skal benytte p-kjeller og dette gjelder også sameiets besøkende.
Det skal heller ikke benyttes til lagring av hengere, bobiler, campingvogner m.m.

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e).

§ 4. Utvendige forandringer og fastmonteringer
Solskjerming kan settes opp på eiers egen regning. Denne skal forhåndsgodkjennes av styret. Dette for å sikre at utforming og fargevalg ivaretar sameiet fasade.

Det skal ikke gjøres fasade-endringer som ikke harmonerer med resten av sameiet i

forhold til farger og valg av materialer. Det er montert utvendig markise på seksjon 8G. Dersom andre seksjonseiere ønsker å etablere utvendig solskjerming skal denne godkjennes av styret da den skal være tilsvarende lik i farge.

Blank frostet film tillates ikke montert på glassrekkverk til terrasse.

§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 8. Bruk av grill

Det er tillatt med kull, elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonene. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet 7 i rekke Tid: tirsdag 10.06.2025 - kl.18:00 - 19:30 Sted: Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styre foreslår Jarle Høydal (Styreleder)

Vedtak:

Jarle Høydal ble valgt til møteleder

1.2 Valg av sekretær

Styre foreslår: Ann Mari Eilertsen Jonassen som sekretær (Styremedlem)

Vedtak:

Ann Mari Eilertsen Jonassen ble valgt som sekretær

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

Vedtak:

Erlend Magnus Viggen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 4 stk (8A, 8D, 8F, 8G)

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 4 stk

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

- Ingen bemerkninger
- Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Resultatregnskap 2024 ble utsendt ved innkalling til årsmøtet og ble gjennomgått.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Styre foreslår at årets resultat disponeres som angitt i regnskapet og kr. 100 000,- overføres til framtidig vedlikehold (vedlikeholds konto).

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i regnskapet og styrets forslag om overføring til framtidig vedlikehold godkjennes.

2.3 Godkjenning av budsjett 2025

Budsjett for 2025 ble utsendt ved innkalling til årsmøtet og ble gjennomgått i møtet

Vedtak:
Budsjett 2025 godkjennes

3. Årsmelding/Styrearbeid 2024

Styrets sammensetning i siste periode:

Styreleder, Jarle Høydal (8G)
Styremedlem, Ann Mari Eilertsen Jonassen (8D)
Styremedlem, *Lill Eva Bråthen (8E, fratrådt ved flytting)
Varamedlem, *Laurentina M. Görtz, (8B fratrådt ved flytting)
**disse er ikke erstattet i perioden fram til årsmøte for 2024*

Det har ikke vært avholdt formelle styremøter det siste året. Saker har blitt behandlet fortløpende.

Styre har valgt å ikke bruke OBOS tjenester som Vibbo og Styrerommet på grunn av kostnader da sameiet 7 i rekke er et lite sameie.

Styret bruker e-post som er registrert på seksjons eiere på vibbo
https://vibbo.no/syv-i-rekke/om

Avtaler vi har per i dag:

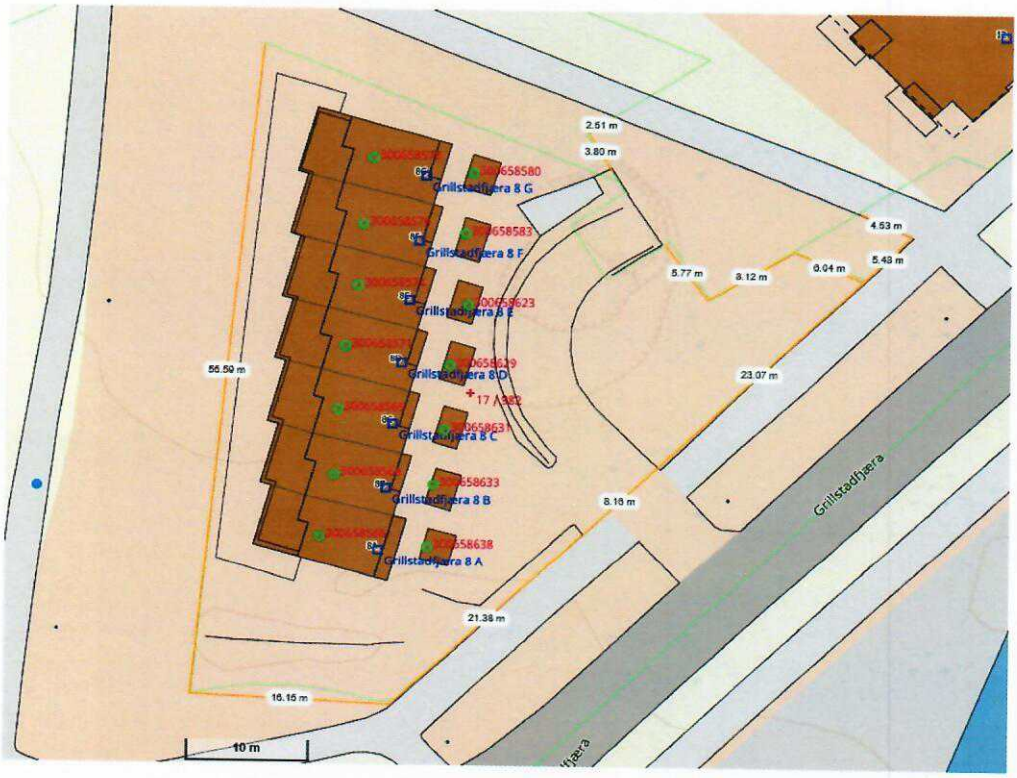
K. Lund:
Vedlikehold av fjernvarme anlegg, filterbytte på vanninntak i kum ved runnkjøring og tilsyn i vann fordeler skap i hver boenhet med filter bytte.

Drift oss AS:
Klipping og gjødsling (luking) av hekk mot vest, utføres en gang per sesong.

Filtoria: https://filtoria.no/
Leverer ventilasjons filter. Sameiet bestiller filter for bytting to ganger per år som er inkludert i felleskostnader.

Reklamasjon på grunn av «høyt» *energitap* ved framføring av fjernvarme til hver boenhet:
Vi har fått rettshjelp dekning gjennom vårt forsikringsselskap Trygg og egenandelen er kr 20 000,- med tillegg av 20 % av det overskytende beløp.
Det er avholdt møte med advokat (Arild Paulsen) og Advokat har sendt brev og purringer til Grilstad Marina (GM), Svar fra GM med aksept av utbedringer i P-kjeller. Sak er ferdigstilt og reklamasjon utbedret.
Slutt status:
Det vil fortsatt være energitap mellom fjernvarme sentral i P-Kjeller og fram til varmeveksler i hver boenhet. Dette antas nå til å ligge innenfor det som sies å være akseptert i bransjen.

Uteareal:
Snørydding av felles areal utføres av alle seksjonseierne, godt jobba!
Gressklipping av areal Sør og Nord ivaretas av tilstøtende seksjons eierne i 8A og 8G.
Gressklipping av areal ved lekeplass og nedkjøring til P-Kjeller er ikke avtalt.
Vedlikehold av busker ved nedkjøring har vært utført av 8D i 2024, her oppfordres alle sameiere/beboere til å delta.



Reklamasjon på avstand mellom utvendig panel og belegningsstein mot øst:
GM har etter flere purringer montert rister som «løsning» mellom ytterpanel og belegningsstein.
Dette er en løsning som er skissert i Byggforskserien og er en preakseptert (godkjent) løsning.
Slutt status:
Sak avsluttet, hver seksjons eier må huske å fjerne løv under rister hver vår og høst.

El-bil ladere:
Det har vært avregnet for bruk av el-bil ladere for alle sameiere. (Kr. 80 452,-)
Ny avlesning desember 2025 med betalings frist 30.01.2026
Pris i perioden har vært 1,65 per kw/t. Dette virker høyt? sameiet har ikke like god strøm avtale som private. Dersom noen ønsker å forhandle om strømpris med leverandør så gi beskjed.

Brukerveiledning av Easee ladere er utsendt juni/juli 2024 og 31.12.2024
Det er en app som må brukes, registrer deg selv som eier og lås lader dersom den ikke skal brukes.

Purret GM på realsameie parkeringsplasser i P-Kjeller, skal føres inn i skjøte:
Nytt skjøte på eiendommen skal være utsendt i juni 2024 der det framkommer seksjons eierens andel av realsameie p-plasser og boder til Sameiet 7 i rekke (gnr. 17, bnr. 982, snr. 1-7) i næringsseksjonen til Sameiet Vannspeilet (gnr. 17, bnr. 909, snr. 142.)

Pristilbud på hus forsikring for Sameiet 7 i rekke:
IF tilbud ble ca. kr. 6 000,- mindre enn hos Tryg. IF har dårligere vilkår/dekning, spesielt ved dekning av vanninntrenging og det er høyere egenandeler hos IF.
Styre har besluttet å beholde Tryg som forsikrings selskap for 2025, Sameiet har fått OBOS avtale/rabatt hos Tryg.

Oppfordring fra Styreleder i sameiet Vannspeilet:
«Send klage til Trondheim om problemene knyttet til ansamlinger på nærliggende friområder»
Styret i sameiet 7 i rekke har diskutert saken og har besluttet å ikke sende klage til kommunen.

Eierbytte i sameiet siden årsmøte 2023:
8A, 8B og 8E

Erlend Magnus Viggen
Quynh Trang Nguyen
Edyta Ottenbrajt-Kulasza
Lukasz Marcin Kulasza
Dennis Tørset Johnsen

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 – 2025

4.1

Styrehonorar kr 0,- som tidligere, Styre ønsker å fortsette å bruke penger til fysisk årsmøte med enkel servering.

Vedtak:
Styrehonorar kr 0,- og seksjonseiere ønsker å fortsette med fysisk årsmøte med enkel servering.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Sak:

Vedtak:
Ingen saker er innsendt av seksjonseiere

6. Valg

6.1 Styreleder

Styreleder er på valg for 2 år

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble:
John Eirik Bjørhovde Nilsen
[redacted]

6.2 Styremedlem

Styremedlemmer er på valg, for 1 og 2 år.

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble: Erlend Magnus Viggen
Valgt som styremedlem for 1 år ble: Jarle Høydal

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.
Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

Ranheim, 10.06.2025
Sameiet 7 i rekke

Møteleder	Sekretær	Protokollvitne
Jarle Høydal	Ann Mari Eilertsen Jonassen	Erlend Magnus Viggen

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Postboks 18
0216 OSLO

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Bjørn Carsten Ådland	BYGG-17/82688 oppgis ved alle henvendelser	M.G.	23.07.2019

Grilstad Marina felt B6, ferdigattest for oppføring av boligbygg, rekkehus med 7 boenheter

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	17/982/0/0
Bygningsnummer:	300658566, 300658568, 300658569, 300658571, 300658574, 300658576, 300658578, 300658638, 300658580, 300658623, 300658583, 300658631, 300658633, 300658629
Ansvarlig søker:	ÅF ADVANSIA AS
Tiltakshaver:	GRILSTAD MARINA AS
Forhåndskonferanse:	23.11.2016

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Bjørn Carsten Ådland
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: GRILSTAD MARINA AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 15.07.2019.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- BYGG-17/82688-30, midlertidig brukstillatelse, av 24.05.2019
- BYGG-17/82688-27, igangsetting del 3, av 01.04.2019
- BYGG-17/82688-20, igangsetting del 2, av 08.05.2018
- BYGG-17/82688-16, igangsetting del 1, av 04.12.2017
- BYGG-17/82688-15, rammetillatelse, av 01.12.2017

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler ev. gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik

begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

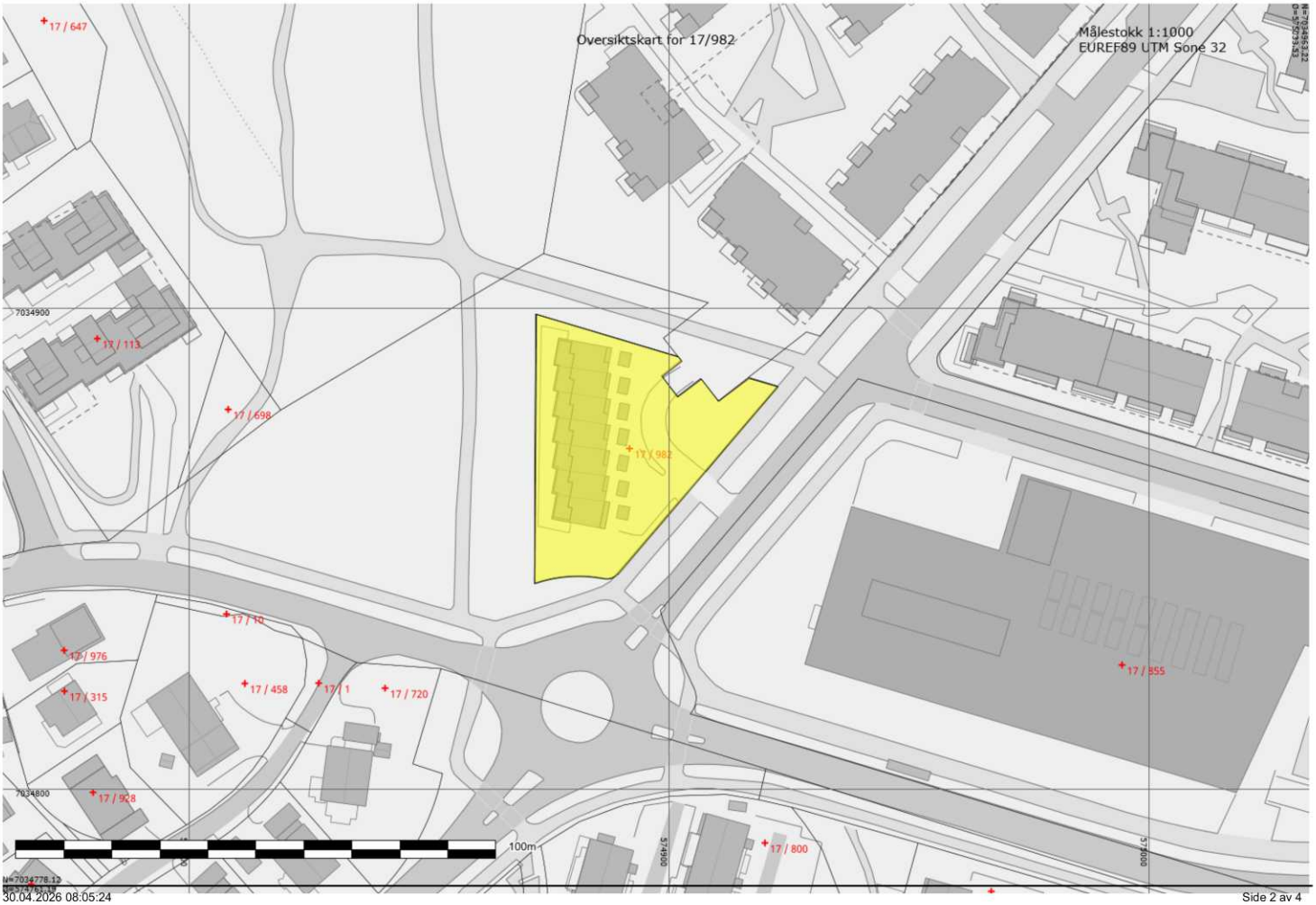
Trondheim

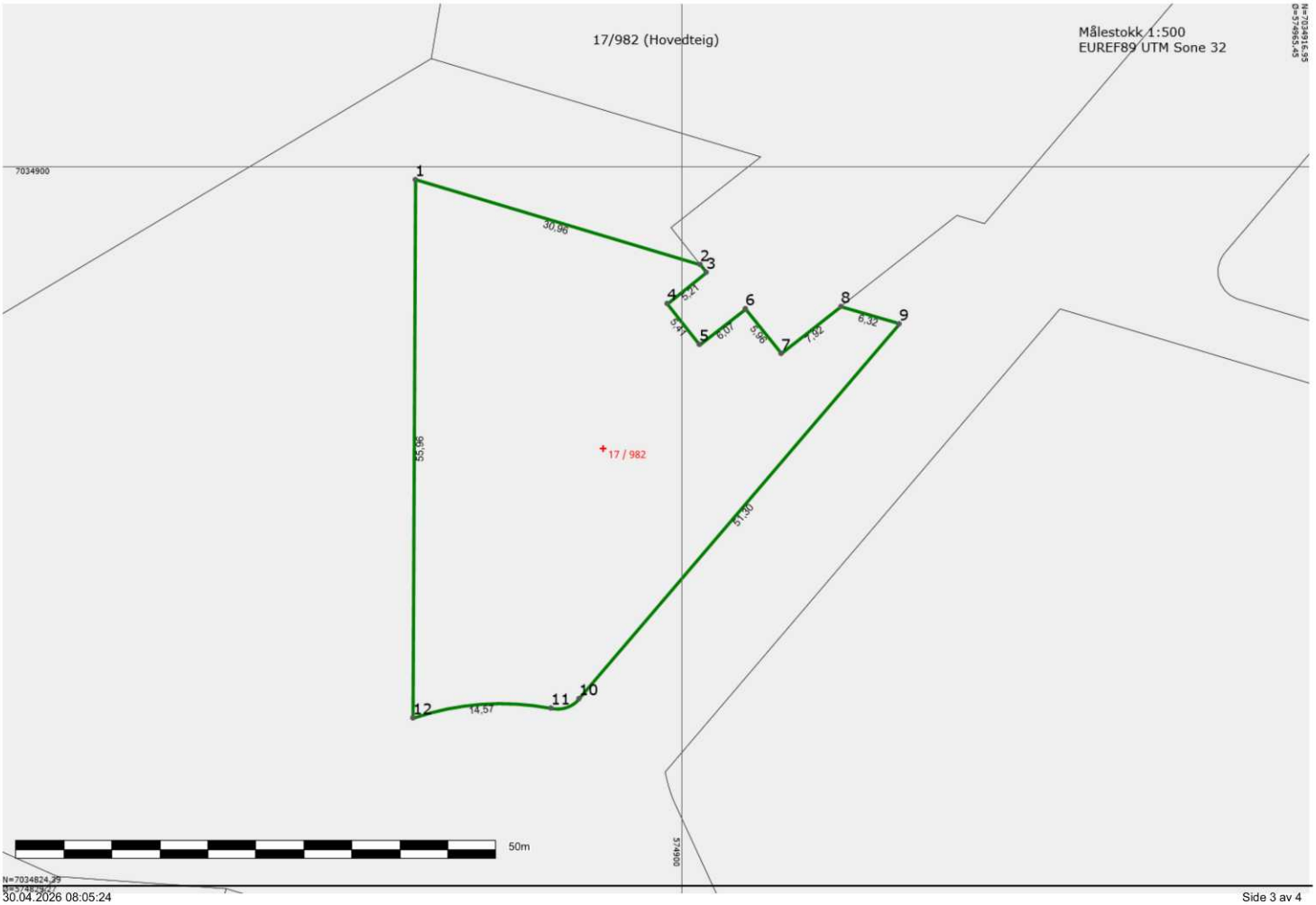
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5001 - Trondheim	**17**	**982**	**0**	**4**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 17/982
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 647
17 / 113
17 / 698
17 / 982
17 / 10
17 / 976
17 / 315
17 / 458
17 / 1
17 / 720
17 / 928
17 / 855
17 / 800
7034900
7034800
574900
575000
100m


17/982 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
7034900
574900
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
30,86
5,41
5,41
6,01
5,98
7,92
6,32
55,96
51,50
14,57
17 / 982
50m

Areal og koordinater

Areal: 1635,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7034870,67 Øst: 574891,86

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7034898,65	574872,28	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			30,96	Ikke hjelpelinje		10	
2	7034889,82	574901,96	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			1,03	Ikke hjelpelinje		10	
3	7034889,02	574902,60	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,21	Ikke hjelpelinje		10	
4	7034885,77	574898,51	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,41	Ikke hjelpelinje		10	
5	7034881,52	574901,87	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			6,07	Ikke hjelpelinje		10	
6	7034885,24	574906,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			5,96	Ikke hjelpelinje		10	
7	7034880,58	574910,39	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,92	Ikke hjelpelinje		10	
8	7034885,46	574916,63	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,32	Ikke hjelpelinje		10	
9	7034883,66	574922,69	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			51,30	Ikke hjelpelinje		10	
10	7034844,69	574889,33	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	3,00
			3,23	Ikke hjelpelinje		10	
11	7034843,71	574886,41	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	28,10
			14,57	Ikke hjelpelinje		10	
12	7034842,69	574872,03	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			55,96	Ikke hjelpelinje		10	

Planident: 220110007
Arkivsak:11/3102

DETALJREGULERING AVGRILSTADFJÆRA, OMRÅDE B5 OG BHG
VEDTATTE BESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 24.11.2011
Dato for godkjenning av bystyret : 24.11.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket PLAN arkitekter as, datert 11.4.2011, sist endret 27.9.2011.

§ 2 FORMÅL

Området reguleres til:

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
  - boliger, barnehage og kombinert bolig/ barnehage
- SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR,
  - veg, gatetun, gang - og sykkelveg, parkering og annen veggrunn/ grøntareal
- GRØNNSTRUKTUR,
  - friområde og turveg
- HENSYNSSONER,
  - frisiktsone

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Generelle bestemmelser

3.1.1 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene. All parkering for boligene skal skje i kjeller under bakken. Parkeringskjeller skal ikke overskride byggegrenser mot offentlig friområde. Parkeringskjelleren skal ikke bygges under barnehagetomta. Avgrensing av parkeringskjeller mot barnehagetomt skal følge boligbebyggelse.

3.1.2 Det skal etableres stasjonært avfallsug for ny bebyggelse i planområdet. Hvis ny boligbebyggelse tas i bruk før infrastruktur for avfallsug er ført frem til området, kan avfallsløsninger via containere på bakkenivå benyttes midlertidig. Det skal redegjøres for plassering av eventuelle midlertidige løsninger ved søknad om tiltak.

3.1.3 Det kan ikke bygges ut på en slik måte at det hindrer muligheten for oppnå en minimumsutnyttelse på min. 3 boliger pr. dekar.

3.1.4 Før det kan gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven skal tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn være godkjent av forurensningsmyndigheten. 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-2553/2009 (Klima- og forurensningsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten og kopi vedlegges søknad om tillatelse til bygging.

3.2 Boligområde

3.2.1 Område B5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2.2 Byggene skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart. Det tillates balkonger og terrasser ut over byggegrense, dog slik at avstand mot offentlig friområde og veg blir minimum1,0 m. På bakkeplan skal grensen mot offentlig friområde markeres med hekk eller gjerde på egen tomt.

3.2.3 Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtearealet. Fellesareal (felles friområde og felles gang/sykkelveg) regnes med i tomtearealet.

3.2.4 Det skal være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Hvert boligfelt skal søkes bygd ut med varierte boligstørrelser. 1-roms leiligheter tillates ikke.

3.2.5 Leke- og oppholdsarealer skal plasseres slik at de får gode solforhold og er skjermet mot vind og trafikk.

3.2.6 Alt utomhusareal skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

3.2.7 Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst.

3.2.8 Bygninger kan ha maks gesimshøyde som angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på takterrasse kan tillates når disse utformes i harmoni med bebyggelsen for øvrig. Det tillates takoppbygg på inntil 10 % av takflaten med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

3.2.9 Parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting (maks BYA).

3.2.10 Overvannskanal tillates bygget innenfor planområdene.

3.2.11 Sykkelparkering og nedkaststasjoner for avfall skal plassere på privat areal.

3.3 Barnehage

3.3.1 I område BHG skal det oppføres barnehage.

3.3.2 Byggene skal plasseres innenfor viste byggegrenser på plankart.

3.3.3 Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av tomtearealet.

3.3.4 Barnehage og uteareal skal være utformet etter prinsippene for universell utforming.

3.3.5 Parkering for barnehagen kan dekkes på offentlig parkering langs Veg 1 slik som vist på plankart.

3.3.6 Det kan plasseres inntil 2 stk frittliggende boder på maks 50 m^2 BRA utenfor byggegrensene.

3.4 Kombinert formål for bolig og barnehage

3.4.1 Området kan benyttes til barnehage på deler av plan 1 og 2. For øvrig kan området benyttes til bolig.

3.4.2 For øvrig gjelder bestemmelser i punkt 3.2 og 3.3 for dette området.

§ 4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Veg

4.1.1 Veg o_V1 skal opparbeides som offentlig veg i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.2 Veg f_V2 skal opparbeides som felles veg og nedkjøring til parkeringskjeller. Vegen er felles for alle planlagte boliger i planen samt for boliger i område B6 i r 0391a. Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under området. Området skal inngå i detaljreguleringsplan for område B6.

4.1.3 På nivå over nedkjøringsrampe kan området benyttes til byggeformål bolig i tråd med fremtidig detaljreguleringsplan for B6.

4.2 Gang- og sykkelveg

4.2.1 o_GS 1 opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

4.3 Gatetun

4.3.1 Alle felles gatetun opparbeides for blandet bruk på fotgjengers premisser.

4.3.2 Det skal tilrettelegges en snuplass innerst i GT 2 og i GT 3.

4.3.3 GT 2 opparbeides som felles gatetun. Arealet er felles for alle boligene i planen. Det kan tillates kjøring for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy på arealet. Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under områdene. Kjelleren skal bygges slik at den ikke er synlig i overflaten.

4.3.4 GT 3 opparbeides som felles gang- og sykkelveg. Arealene er felles for alle boligene i planen og BHG. Det tillates kjøring for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy på arealene.

4.4 Parkering

4.4.1 Offentlig parkering kan opparbeides som avmerket på plankart.

4.5 Annen veggrunn – grøntareal

4.5.1 Arealet mellom kjøreveg og gang/sykkelveg skal opparbeides som grøntrabatt med beplantning, eller på annen tiltalende måte. Det tillates avkjørsler til boligområdet over dette arealet.

§ 5 BESTEMMELSER FOR GRØNNSTRUKTUR

5. 1 Offentlig friområder (o_F1)

5.1.1 Områdene er offentlige friområder og skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming og gis en parkmessig utforming.

5.1.2 Det skal utarbeides en detaljert plan som viser terrengbehandling og beplantning. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.1.3 I friområdene tillates ikke bebyggelse oppå bakken.

5.1.4 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under område.

5.2 Felles friområde, f_F2

5.2.1 Områdene er felles for alle boliger innenfor planen.

5.2.2 Arealene skal opparbeides som grøntareal med lekeområder og oppholdsplasser. Arealene kan romme sykkelparkering.

5.2.3 Overvannskanal tillates bygget innenfor områdene.

5.2.4 Overvannskanalen skal utformes med tanke på biologisk mangfold.

5.2.5 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under områdene. Kjelleren skal bygges slik at den ikke er synlig i overflaten.

5.3 Turveg o_T

5.3.1 Området er offentlig turveg og skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.3.2 Det tillates bygd parkeringskjeller for boligene under området.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone (410)

6.1.1 I frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/ kryss 0,5 m over vegplanet. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt. Oppstammede trær tillates innenfor sonen.

§ 7 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

7.1.1 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 (inklusive eventuelt anlegg for bilvask før utkjøring fra anlegget til offentlig veg) og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.

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

7.1.3 Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, skal legges til grunn for planen. Lydnivå på utendørs oppholdsareal som innregnes i uteromsareal i henhold til Trondheim kommunes uteromskrav skal tilfredsstille NS 8175 klasse C.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.1 Friområder

8.1.1 Plan for opparbeiding av OF1 i reguleringsplan r0391a skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for boligene i planen.

8.1.2 OF1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før brukstillatelse gis for første bygning innenfor boligområdene i planen.

8.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

8.2.1 Veg o_V1 skal være ferdig opparbeidet og åpnet for trafikk før brukstillatelse kan gis innenfor områdene B og BHG.

8.2.2 En skiltplan som sikrer god orienterbarhet med hensyn på atkomst og parkering skal foreligge før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

8.2.3 Det skal forligge godkjent vann- og avløpsplan før rammetillatelse kan gis.

8.2.4 Det skal foreligge plan for tilknytning til offentlig fjernvarmenett før rammetillatelse kan gis.

8.2.5 Det skal foreligge plan for tilknytning til offentlig avfallssug før rammetillatelse kan gis.

8.3 Boligutbygging

8.3.1 Søknad om rammetillatelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

8.3.2 Sikring av skoleveg skal være dokumentert gjennomført før første brukstillatelse gis.

8.3.3 Uteområdene med leke- og oppholdsarealer skal være opparbeidet før brukstillatelse for første tilstøtende bolig.

Rita Ottervik
Ordfører

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r391 a

Arkivsak:05/15176

GRILSTADFJÆRA, GRILSTAD BÅTHAVN
REGULERINGSPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 12.11.2007
Dato for siste revisjon av plankartet	: 30.03.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 30.03.2009
Dato for bystyrets vedtak	: 28.05.2009
Dato for revidert plankart og bestemmelser i hht notat av 25.02.10	: 01.02.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Voll Arkitekter AS og datert 12.11.07, sist endret 01.02.10.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

2.1 BYGGEOMRÅDER (100)
- Boliger
- Allmennyttig formål, barnehage

2.2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Bussholdeplass
- Småbåthavn (landareal)

2.3 FRIOMRÅDER (400)
- Offentlig friområde (OF1-4)
- Friområde i sjø (FRS,K1-3)
- Badeområde (OB 1)
- Småbåthavn (sjøareal)(OS1)

2.4 SPESIALOMRÅDER (600)
- Parkbelte i industristrøk
- Privat småbåtanlegg på land
- Privat småbåtanlegg i sjø
- Frisiktsoner

2.5 FELLESOMRÅDER (700)
- Felles lekeareal for barn

2.6 KOMBINERTE FORMÅL (900)
- Område for kontor og industri
- Område for forretning og kontor
Område for forretning og industri
- Annet kombinert formål

§ 3 Byggeområder

3.1 Generelle bestemmelser

3.1.1 For alle byggeområder, inkludert kombinerte formål § 8, skal det foreligge vedtatt bebyggelsesplan for det aktuelle feltet før rammetillatelse eller deletillatelse, kan gis. Bebyggelsesplan for B5 skal også omfatte felt for barnehage, BHG.

3.1.2 I forbindelse med bebyggelsesplanene skal det utarbeides avfallsplaner som er miljøvennlige og arealeffektive (for eksempel søppelsug). Plassering av nettstasjoner skal vises i bebyggelsesplanene.

3.1.3 Unntatt fra krav om bebyggelsesplan er område N8 og for tiltak som omfatter selve utfyllingen med nødvendige plastringer.

3.1.4 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges ved en parkeringsplan som viser plassering og utforming av parkeringsplassene. Trondheim kommunes krav til parkering (kommuneplanens arealdel 2007-2012) skal tilfredstilles.

3.1.5 Det skal legges vekt på høy kvalitet på den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk på bygninger og uteanlegg.

3.2 Boligområder

3.2.1 Felt B1, B2, B3.1-3.2, B4, B5, B6 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

3.2.2 Hvert boligfelt skal søkes bygd ut med varierte boligstørrelser. Det skal være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. 1-roms leiligheter i borettslag og boligsameier unngås.

3.2.3 Leke- og oppholdsarealer skal ha gode solforhold og være skjermet mot vind og trafikk.

3.2.4 Grensen mellom B4 og OF2 skal merkes tydelig med et lavt gjerde.

3.2.5 Boliger og uteareal skal være utformet etter prinsippene for universell utforming. Minimum 50 % av boligene skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til framkommelighet for orienterings- og bevegelseshemmede/ rullestolsbrukere i alle fellesrom, i boligens private rom og utearealer. Det vises til kommunens prosjekteringsverktøy "Universell utforming-flerleilighetsbygg".

3.2.6 Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst.

3.2.7 Bygninger kan ha maks gesimshøyder som angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heishus, rekkverk på takterrasser kan tillates når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig. Bebygd areal BYA innenfor hvert felt skal ikke overstige det som er angitt på plankartet.

3.2.8 For området gjelder Trondheim kommunes krav til uterom, ytre sone (kommuneplanens arealdel 2007-2018). Regulert fellesareal F1, F2 og F3, inngår i arealregnskapet for de tilstøtende boligfelt.

3.2.9 Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven § 93 skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde delen av planområdet. Planen skal vise lokalisering og utforming av avkjørsler, atkomster, parkeringsplasser, avfallsanlegg, uteopppholdsarealer og lekearealer samt beplantning, møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal. Planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming.

3.2.10 Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.

3.2.11 Utearealene skal opparbeides med den kotehøyden som er angitt på plankartet.

§ 3.3 Allmennyttig formål

3.3.1 I området kan oppføres barnehage.

3.3.2 Det skal utføres miljøundersøkelser i grunnen iht. kommunens krav før igangsettingstillatelse gis.

§ 4 BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)

4.1 Offentlige trafikkområder, generelt

4.1.1 Offentlig trafikkareal skal opparbeides med den inndeling i kjøre- og gangareal som er vist på plankartet.

4.1.2 Offentlig trafikkareal skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.3 Annet vegareal mellom kjøreveg og gang/sykkelveg skal opparbeides som grønt-rabatter med beplantning, eller på annen tiltalende måte.

4.2 Småbåthavn landareal (382)

4.2.1 I områdene skal det anlegges moloer og pirer for atkomst og kjøring til småbåthavnen. Det tillates ikke båtopplag på land. Vedlikehold og reparasjon av båter skal skje innenfor Felt N7

4.2.2 På pir 1 og pir 4 tillates parkering.

4.2.3 På pir 2 skal det legges til rette for utsetting av båter.

4.2.4 Opparbeidelsesplaner for småbåthavnens utearealer skal utarbeides og godkjennes av Trondheim kommune. Småbathavnens landarealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

§ 5 BESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDER (400)

5.1 Friområder

5.1.1 Friområdet OF1 og OF2 skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming med turveg som del av Ladestien, og gis en parkmessig utforming. Sikringstiltak mot kanalen må ivareta åpenheten og nærkontakten til vannet. I friområdet skal det tilrettelegges for opphold, lek, ballspill og annen aktivitet.

5.1.2 Det skal utarbeides en detaljert plan som viser beplantning, overflater, plasser, møblering, overgangen til sjøen OF2 skal avsluttes med mur mot K3. OF 1 skal avsluttes med mur eller plastring mot K2. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.1.3 I friområdet tillates ikke bebyggelse.

5.1.4 Området OF3 skal tilrettelegges for rekreasjon etter prinsippet om universell utforming.

5.1.5 Området OB1 skal tilrettelegges for rekreasjon/bading etter prinsippet om universell utforming. I området kan det etableres offentlig toalett. Det tillates å etablere flytende badeanlegg, bølgedempere, brygger etc for badeaktivitet.

5.2 Friområde i sjø (FRS)

5.2.1 I friområde i sjø tillates nødvendige fyllinger og konstruksjoner for bygging av pirer og moloer. Pirer, kaianlegg og moloer, som skal være tilgjengelige for publikum, skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Planer for opparbeidelse av området skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.3 Friområde i sjø (K1, K2 og K3)

5.3.1 Ved utforming og utførelse av kanalsidene/ kaier skal det legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Trondheim kommune.

5.4 Småbåthavn sjøareal (OS1- 462)

5.4.1 Området skal benyttes til flytebrygger

5.4.2 Mudring, graving og annen terrengbehandling av sjøbunnen tillates etter godkjenning av forurensningsmyndighetene.

5.4.3 I sjøarealet tillates nødvendige fyllinger og konstruksjoner for bygging av pirer og moloer.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (600)

6.1 Parkbelte i industriareal (611) skal gis parkmessig opparbeiding. Plan for opparbeidelse av parkbeltet skal godkjennes av Trondheim kommune.

6.2 Privat småbåtanlegg på land (618), Pir 3, skal opparbeides som kaiareal. Plan for opparbeidelse av kaianlegg skal godkjennes av Trondheim kommune.

6.3 Frisiktsonene som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 m over terreng. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§ 7 FELLESOMRÅDER (700)

7.1 FL1 er felles lekeareal for Boliger B4.

7.2 FL2 og FL3 er felles lekeareal for Boliger B3.1 og B3.2.

§ 8 BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER MED KOMBINERT FORMÅL (900)

8.1 Områdene N1 skal brukes til forretning/kontor.

8.2 Samlet bruksareal innenfor N1 skal ikke overstige 9 000 m² BRA. Maksimum 3000 m² BRA skal nyttes til forretning.

8.3 Områdene N2, N3, N4, N5 og N6 skal brukes til kontor/industri. Det skal tas sikte på å tilrettelegge for virksomheter innenfor oljerelaterte- og andre teknologiske virksomheter. Innefor hvert felt skal maksimum 50 % av bruksarealet, BRA, benyttes til kontorvirksomhet.

8.4 Det tillates ikke etablert bedrifter innenfor områdene som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i nærliggende områder mht. støy og forurensning. Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke.

8.5 Samlet bruksareal innenfor N2 skal ikke overstige 18 000 m² BRA.

8.6 Samlet bruksareal innenfor N3 skal ikke overstige 7 000 m² BRA.

8.7 Samlet bruksareal innenfor N4 skal ikke overstige 17 000 m² BRA.

8.8 Samlet bruksareal innenfor N5 skal ikke overstige 42 000 m² BRA.

8.9 Samlet bruksareal innenfor N6 skal ikke overstige 17 000 m² BRA.

8.10 Samlet bruksareal innenfor N7 skal ikke overstige 17 000 m² BRA.

8.11 Område N7 skal brukes til og industri/lager og forretning. Maksimum 6000 m² BRA kan nyttes til forretning innenfor dette området. Forretninger er her begrenset til arealkrevende handel knyttet til havna (båt, motor, med mer). Det tillates etablert anlegg for drivstoffpåfyll, med tilhørende anlegg for vedlikehold og reparasjon av båter. Anlegg skal sikres mot uhell og avrenning etter godkjent plan før de kan installeres.

8.12 Samlet bruksareal innenfor N8 skal ikke overstige 1 000 m² BRA.

8.13 Bygninger kan ha maks gesimshøyde som angitt i plankart. Mindre takoppbygg som heishus, rekkverk på takterrasser kan tillates når disse er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

8.14 Parkering skal skje innenfor formålsavgrensingen og skal tilfredsstille Trondheim kommunens krav til parkering (kommuneplanens arealdel 2007 - 2018).

8.15 Parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting (maks BRA).

§ 9 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Plan som viser transportruter for anleggstrafikk/skjerming mot anleggstøy, skal foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Planen skal vurderes av kommunen som skal vurdere om det er behov for midlertidige trafikkreguleringstiltak.

9.2 I anleggsperioden skal Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, Støy i arealplanlegging, kapittel 4, overholdes.

9.3 Rapport fra geotekniske undersøkelser og geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse for byggetiltak (inkludert fyllinger) kan gis. Rapporten skal også identifisere grunnarbeider som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Kontrollplan skal være ferdig før igangsetting.
Geoteknisk prosjektering skal ta utgangspunkt i geoteknisk notat nr. 6061119C-N01, datert 12.03.2008, utarbeid av Rambøll Norge AS (revidert utgave).

9.4 Før det gis rammetillatelse for byggetiltak skal forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydding skal ha funnet sted.

9.5 Reparasjon og vedlikehold av båter på land kan innenfor planens avgrensning bare utføres i område N7. Før arealet kan tas i bruk til dette formålet, skal det være etablert tiltak som sikrer oppsamling og fjerning av eventuell forurensning. Dette gjelder alt avfall, kjemikalier og lignende som arbeidet fører med seg. Valgt løsning for håndtering av avfall og forurensing skal godkjennes av kommunen (miljøenheten).

9.6 Støyforhold og skjermingstiltak skal dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan for de enkelte byggeområder – i samsvar med støyutredning utarbeidet av Asplan Viak, datert 14.03.08.
Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at tilfredsstillende støyforhold oppnås. Leiligheter skal være gjennomgående slik at støyutsatte oppholdsrom vender bort fra støykilden (Ranheimsvegen). Ute/-rekreasjonsareal for den enkelte bolig og felles lekeareal lokaliseres på stille side, bort fra støykilden.
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal legges til grunn.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

10.1 Friområder

10.1.1 Plan for opparbeiding av OF1 skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor områdene B5, B6, N1 og N4.

10.1.2 OF1 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før brukstillatelse gis for første bygning innenfor områdene B5, B6, N1 eller N4.

10.1.3 Plan for opparbeiding av OF2 skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis for bebyggelse innenfor områdene B4, N2, N3, N5 og N6.

10.1.4 OF2 skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før brukstillatelse gis for første bygning innenfor områdene B4, N2, N3, N5 eller N6.

10.1.5 OF4, inklusive gangbru til OF2, og badeanlegg OB1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent plan før brukstillatelse for B3.1 og B3.2 gis. Opparbeides og ferdigstilles samtidig med infrastruktur på nytt utfyllingsområde.

10.1.6 OF3 inklusive gangbru til OF 1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent plan før brukstillatelse for B1 og B2 gis.

10.2 Offentlige trafikkområder

10.2.1 Veg 1 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene B5, B6 og allmennyttig formål.

10.2.2 Veg 2 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen

og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N1, N2, N4, N5, N7, N8, B1, B2, B3.1, B3.2.

10.2.3 Veg 3 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N3, N6 og B4.

10.2.4 Veg 4 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N1og N4.

10.2.5 Veg 5 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene N2 og N5.

10.2.6 Veg 6 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene B1 og B2.

10.2.7 Veg 7 skal være opparbeidet som vist på plankartet etter byggeplan godkjent av kommunen og være åpnet for trafikk før brukstillatelse gis for bygninger innenfor områdene B3.1 og B3.2, samt OF4.

10.2.8 Opparbeidelse av opphøyde gangfelt i forbindelse med eksisterende rundkjøring øst i området, skal gjennomføres før fyllingsarbeidene nord for kanalen (K1, K2, K3) igangsettes.

10.3 Parkbelte i industriområde

10.3.1 Parkbelte PI1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bygninger innen område N5.

10.3.2 Parkbelte PI2 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bygninger innen område N2.

10.4 Boligutbygging

10.4.1 Søknad om byggetillatelse kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

10.4.2 Sikring av skoleveg skal være gjennomført før brukstillatelse gis for første bolig.

10.4.3 Leke og oppholdsplasser i B1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boliger i B1 og B2 gis.

10.4.4 Uteområdene med leke- og oppholdsarealer i B3.1 skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for første bolig i B3.1 og B3.2 gis.

10.4.5 Uteområdene med leke- og oppholdsarealer i B5 og B6 skal være opparbeidet før brukstillatelse for første bolig i B5 og B6 gis.

Bystyrets vedtak av 28.05.09 er som følger:

VEDTAK:
Bystyret vedtar reguleringsplan for Grilstadfjæra, Grilstad båthavn, som vist på kart i målestokk 1:1200, merket Voll Arkitekter AS, datert 12.11.07, senest endret 30.03.09 med bestemmelser senest datert 30.03.09.

Det bes om at en ved utbyggingen av Grilstadfjæra begrenser ulempene ved og etter utbygging, jfr notat fra Rådmannen datert 29.04.09.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 27-2 nr. 1.
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven 28-1-2.

FLERTALLSMERKNAD – Ap, MDG, KrF, DEM:
I utbyggingsavtalen bes Rådmannen legge inn et punkt som forplikter utbygger til å bidra økonomisk for å tilrettelegge Grilstadbekken som fiskebekk.

FLERTALLSMERKNAD – MDG, PP, R, H, SV, Ap, DEM. V og FrP:
Ved utarbeidelse av parkeringsplan utredes muligheten for å bruke deler av parkeringsarealet som opplagsplass deler av året.

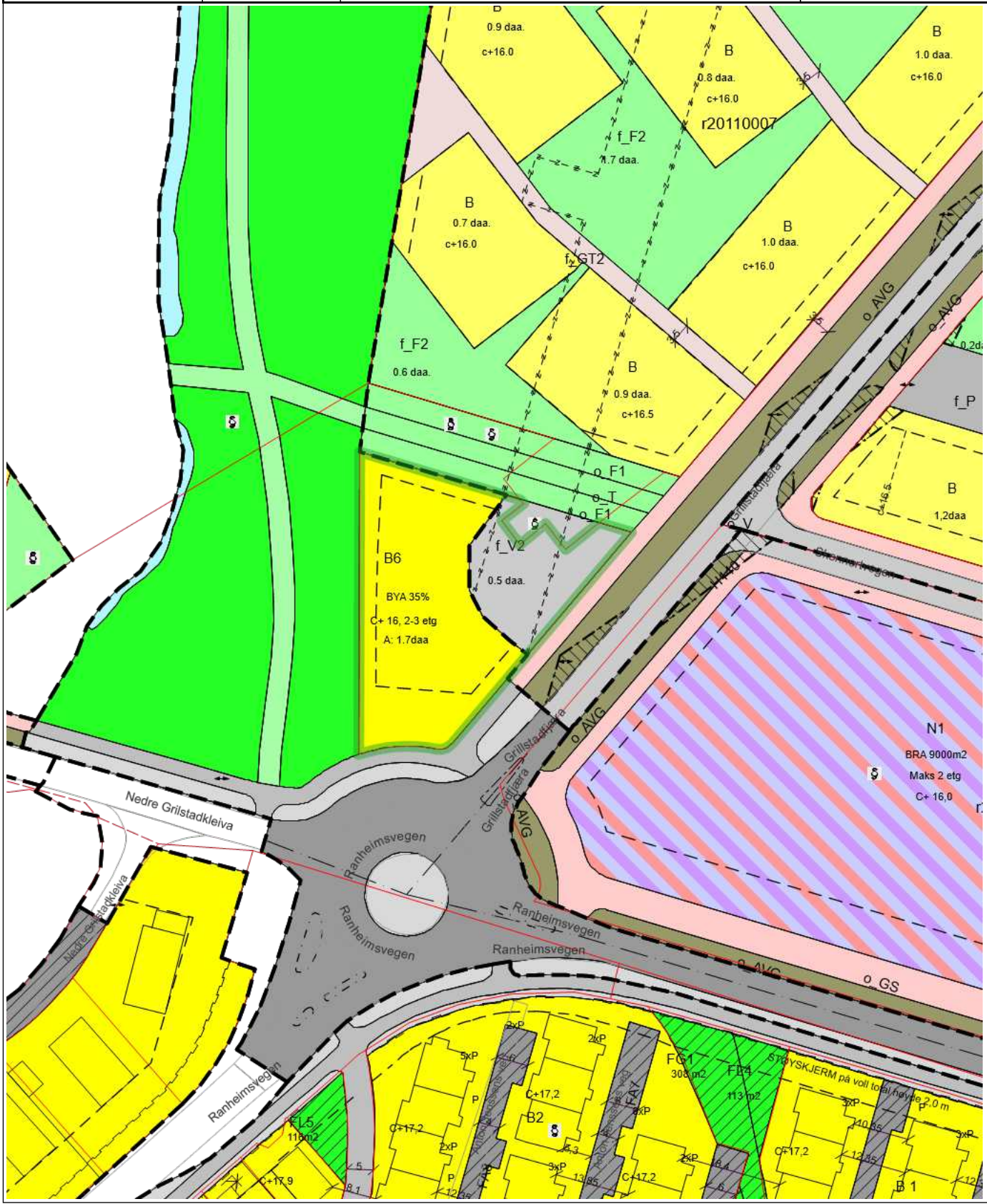
Vedtatt i Trondheim bystyres møte
28/5-09 ,sak B nr. 60/09
Rita Ottervik
ordfører
Kari Hærnes
formannskapssekretær

Trondheim

Reguleringsplaner

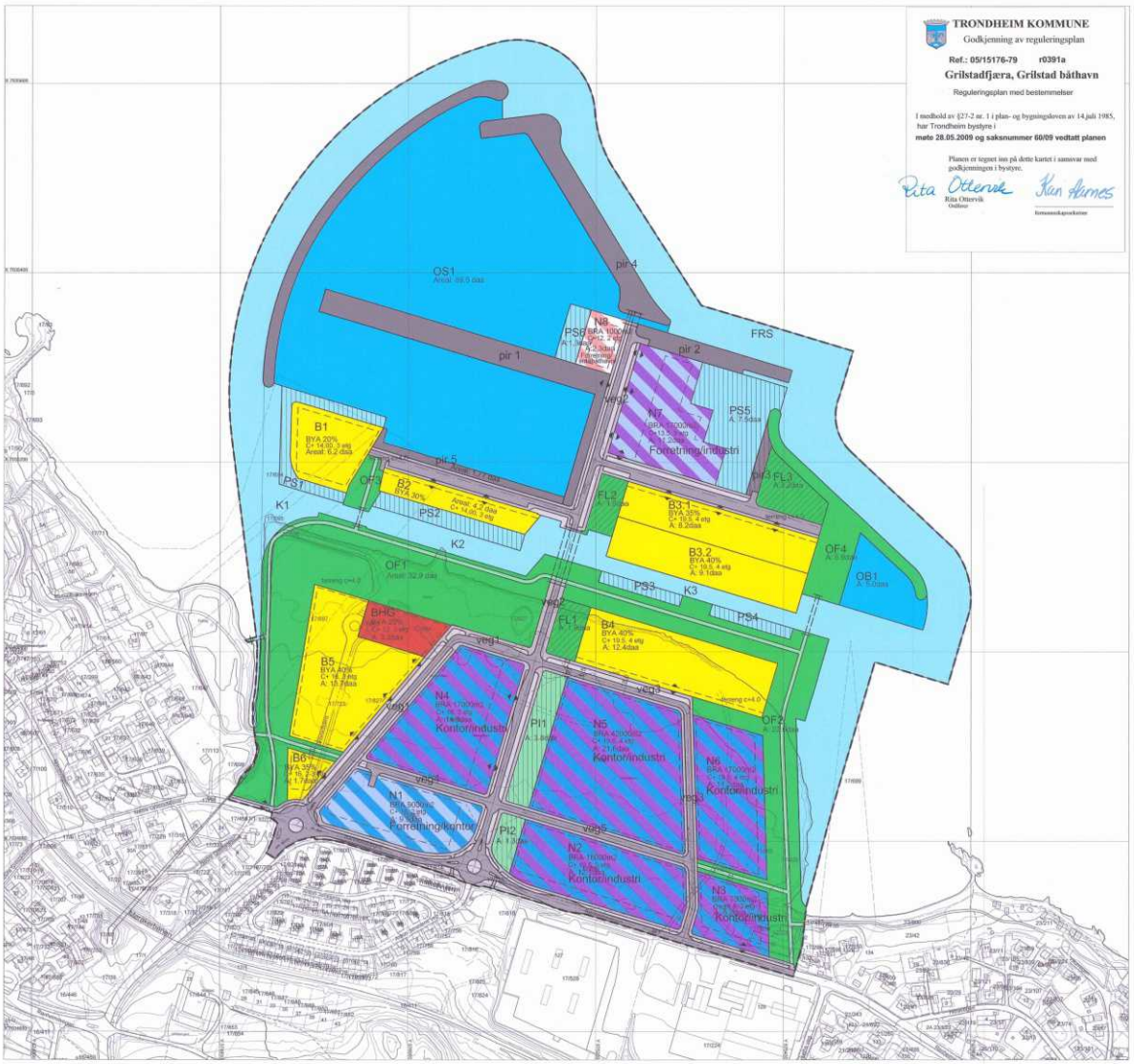
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 982	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Grillstadfjæra 8D 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- Felles grøntareal
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Veg
- Kjøreveg
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Turveg
- Friområde



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 05/15176-79 r0391a

Grilstadfjæra, Grilstad båthavn

Reguleringsplan med bestemmelser

I medhold av §27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av 14.juli 1985, har Trondheim bystyre i
møte 28.05.2009 og saksnummer 60/09 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Oddleir

formannskapssekretær

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Område for boliger (110)
- Allmennyttig barnehage (172)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gang- og sykkelveg (320)
- Annen veggrunn (319)
- Småbåtanlegg på land (382)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Offentlig friområde (400)
- Turveg (420)
- Badeområde (461)
- Småbåthavn (462)
- Friområde i sjø- og vassdrag (460)

SPESIALOMRÅDER (600)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.6)
- Parkbelte i industristrøk (611)
- Privat småbåtanlegg på land (618)
- Privat småbåtanlegg i sjø (619)

FELLEOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles lekeareal (450)

KOMBINERTE FORMÅL (900)
(Pbl. §25, 2.ledd)
- Forretning/kontor (920)
- Kontor/industri (930)
- Forretning/industri (922)
- Annet kombinert formål (990) Forretning/småbåthavn

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje veg
- Frisiktslinje i vegkryss
- Bru
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel
- Bruker

Ekvidistanse 1 m
Koordinatsystem UTM sone 32, euref 89

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Grilstadfjæra

MÅLESTOKK: 1:2000 (A1)

KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN	REVISJONER	DATO	SIGN
Revisjon ihht teknisk kontroll	15.02.2008	VH	Div. revisjoner før sluttbehandling	30.03.2009	bm
Revisjon ihht møter	14.03.2008	VH	Korreksjon av tegnforklaring	01.02.2010	bm(tk)
Revisjon ihht teknisk kontroll	26.03.2008	VH			
Revisjon ihht møter	17.06.2008	VH			
Revisjon ihht møter og teknisk kontroll	27.01.2009	VH			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Behandlet i bygningsområdets / planutvalget	15.04.2008	
Behandlet i ungdommens bystyre	17.04.2008	
Offentlig ettersyn:	21.04.2008-05.06.2008	
Behandlet i bygningsrådet / planutvalget	28.04.2009	
Behandlet i miljø-og byutviklingskomiteen:	07.05.2009	
Godkjent i bystyret	28.05.2009	

Planen er utarbeidet av: Voll arkitekter AS

Planen er fremmet av: Jenssen & co AS

REGULERINGSPLAN NR.: r0391a

TEGNET | SAKSBEH.

DATO: 12.11.2007

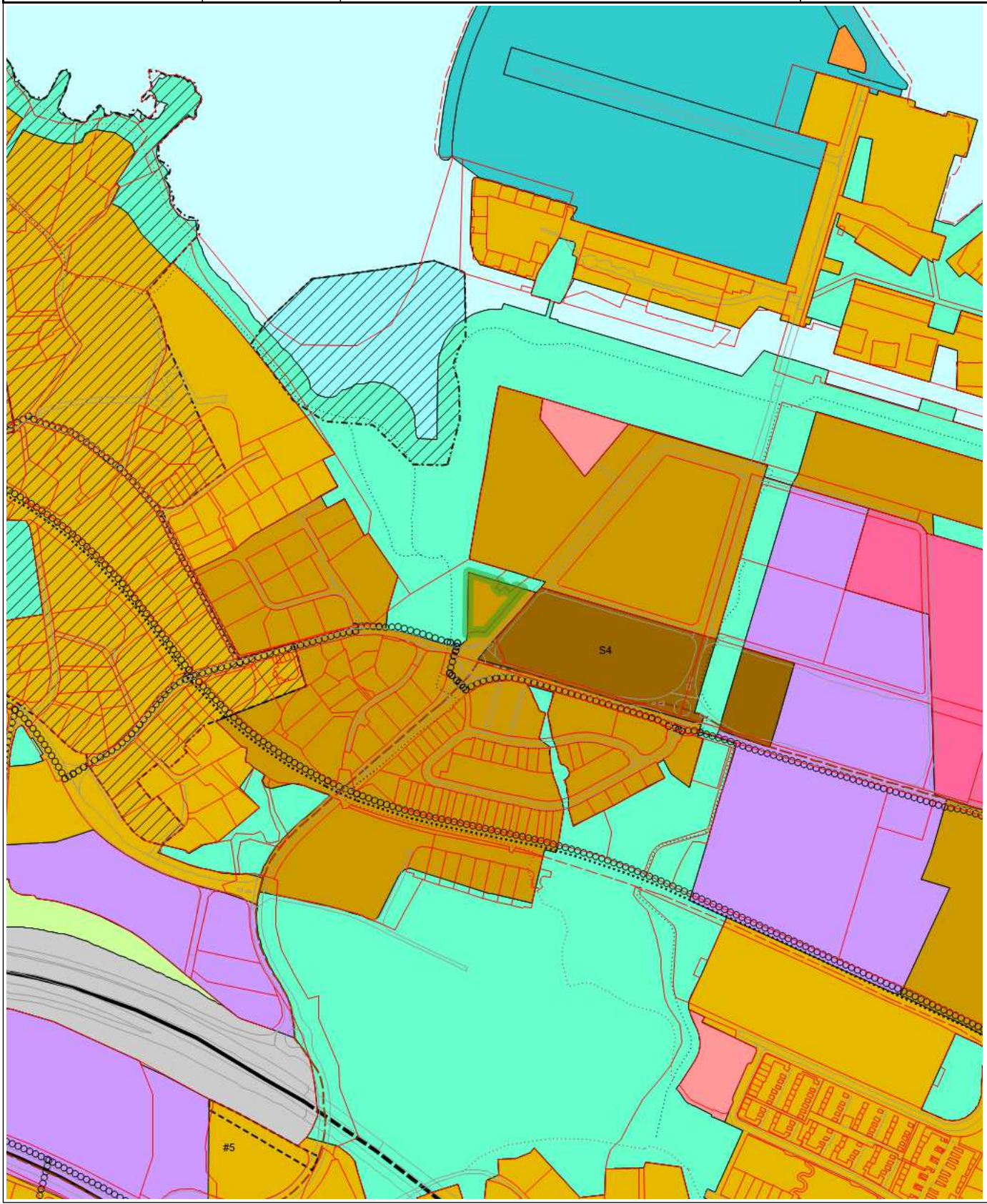
Kommunens saksnr: 05/15176

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

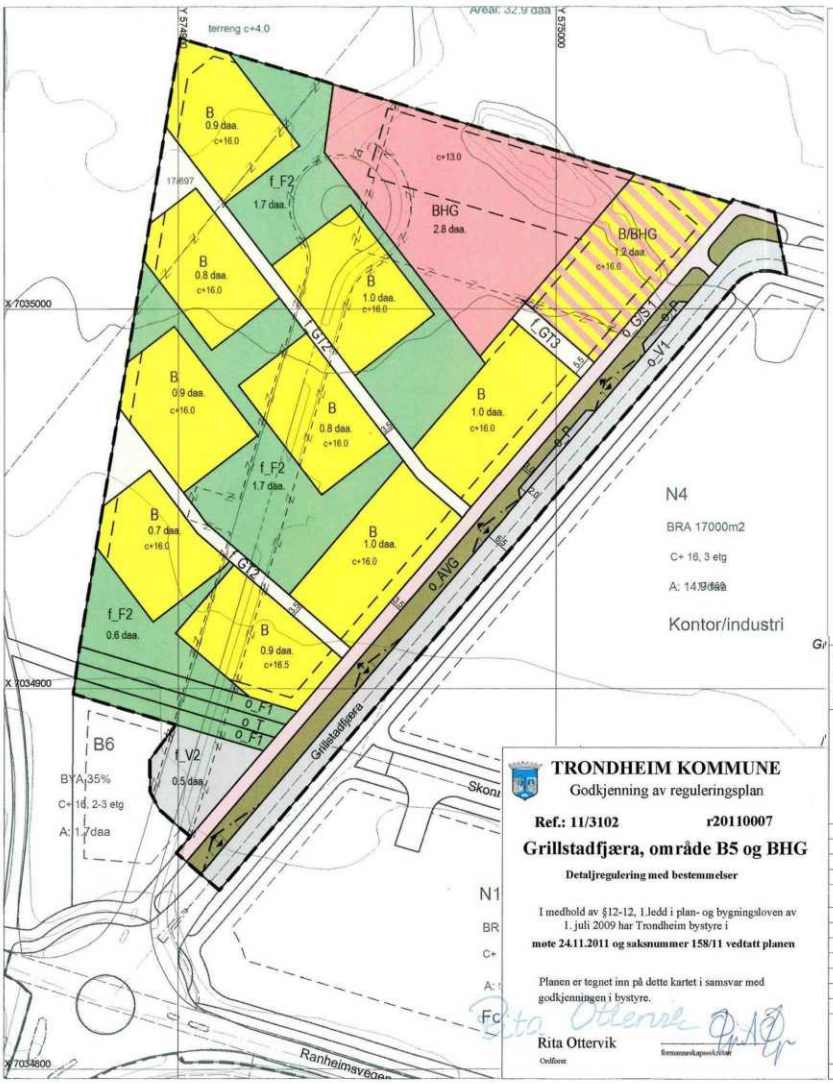
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 982	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Grillstadfjæra 8D 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Småbåthavn
- Naturområder



TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse (1110)
   - Barnehage (1161)
   - Bolig/barnehage (1803)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Veg (2010)
   - Gatetun/gågate (2014)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
   - Parkeringsplasser (2080)
3. Grønnstruktur
   - Turveg (3031)
   - Friområde (3040)

§ 12-6, HENSYNSSONER

§ 11-8a jf §12-6
- a.1) Sikringssone frisikt (140)

Juridiske linjer og symboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Grense hensynssoner
- Avkjørsel

Basiskartet er supplert med gjeldende regulering for Grillstadfjæra, r0391a

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr. dato: 28.02.2011

Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 100 400 m

TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/3102 **r20110007**

Grillstadfjæra, område B5 og BHG

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1.ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2009 har Trondheim bystyre i **møte 24.11.2011 og saksnummer 158/11 vedtatt planen**

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

Rita Ottervik
Oelfoer

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av

Grillstadfjæra, område B5 og bhg

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
Endret parkering og barnehage	17.06.2011	kb			
Til sluttbehandling	27.09.2011	hs/tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	14.02.2011	kb
Behandlet i UBY	18.03.2011	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	08.07.2011	
Offentlig ettersyn	08.07.2011-25.08.2011	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	18.10.2011	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	03.11.2011	
Godkjent i bystyret	24.11.2011	

Forslagsstiller: PLAN arkitekter as
på vegne av
Grilstad Marina as

Reguleringsplan nr: r20110007

Kommunens saksnr.: 11/3102

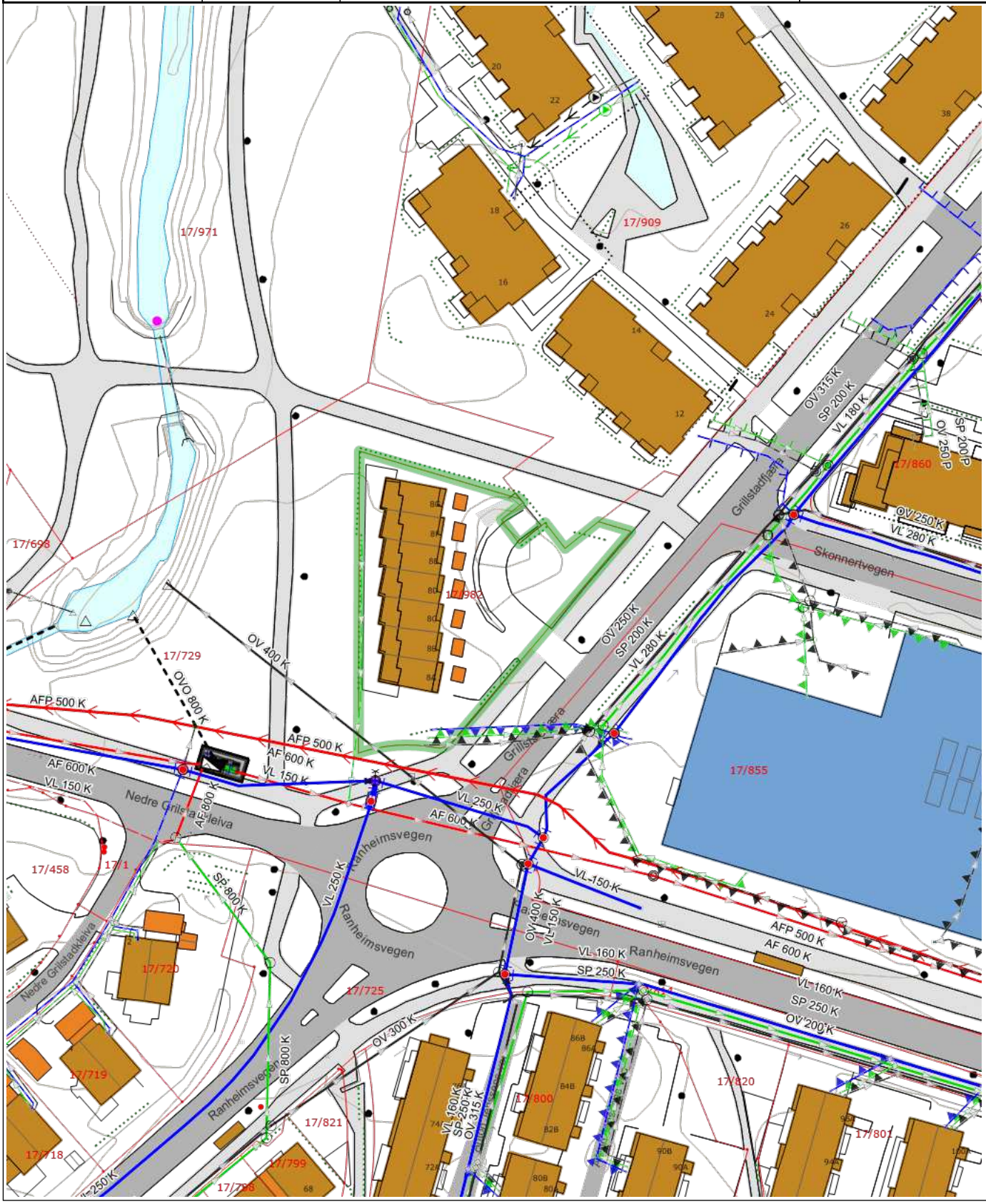
Dato: 11.04.2011

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 982	Fnr: 0	Snr: 4
Adresse:	Grillstadfjæra 8D 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602549415
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991340475	GRILSTAD MARINA AS		Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5001	17	982

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5001	17	982	0	1	131 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	2	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	3	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	4	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	5	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	6	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei
5001	17	982	0	7	133 / 929	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 570463 Tinglyst: 21.05.2019
STATENS KARTVERK

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
16/5-19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/570463/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-06 11:47
Side 1 av 8

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TRONDHEIM	POSTBOKS 2300 TORGARDEN, 7004 TRONDHEIM	Indset / Dahlen-Kvalvaag

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Grilstad Marina AS	991 340 475	mk@grilstadmarina.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Strindfjordvegen 1	7053	Ranheim	452 52 360

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	17	982	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Eierandel (oppgis som brøk)
991 340 475	Grilstad Marina AS	Dokid: 19000892 (19/66-1) Søknad om seksjonering	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	131	B	13				25				37				49			
2	B	133	B	14				26				38				50			
3	B	133	B	15				27				39				51			
4	B	133	B	16				28				40				52			
5	B	133	B	17				29				41				53			
6	B	133	B	18				30				42				54			
7	B	133	B	19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		929				Nevner =		929											

Dato	Innsenderens underskrift
5/12-18	X

GRILSTAD MARINA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/5-19

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

(Pliktig medlemskap i Velforeningen)
Grilstad Marina.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
5/12-18	X

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Grimstad 5/12-18	X	OLE BIRGER GJÆVER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	X	ANTON JENSSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	X	IVAR KOTENG
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5001	TRONDHEIM	17	982	

Dato	Underskrift	Stempel
9/5-19	Trond Lindset	TRONDHEIM KOMMUNE TK-org. 525000 Kart- og oppmålingskontoret Org.nr. 989 091 646

Dato	Innsenderens underskrift
5/12-18	X

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

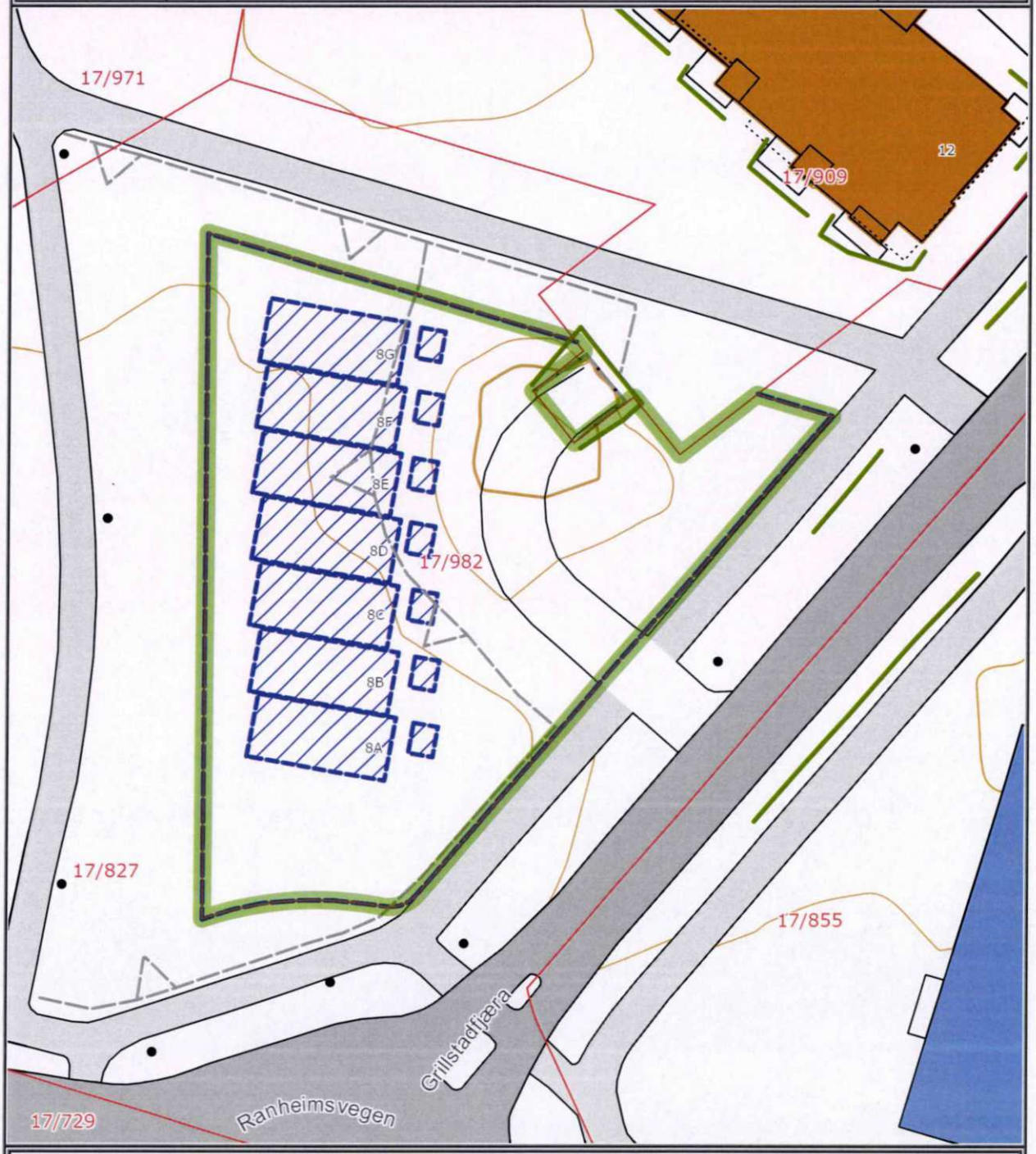
Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
8/5-19
Side 3 av 4

8.5.2019 Utskrift

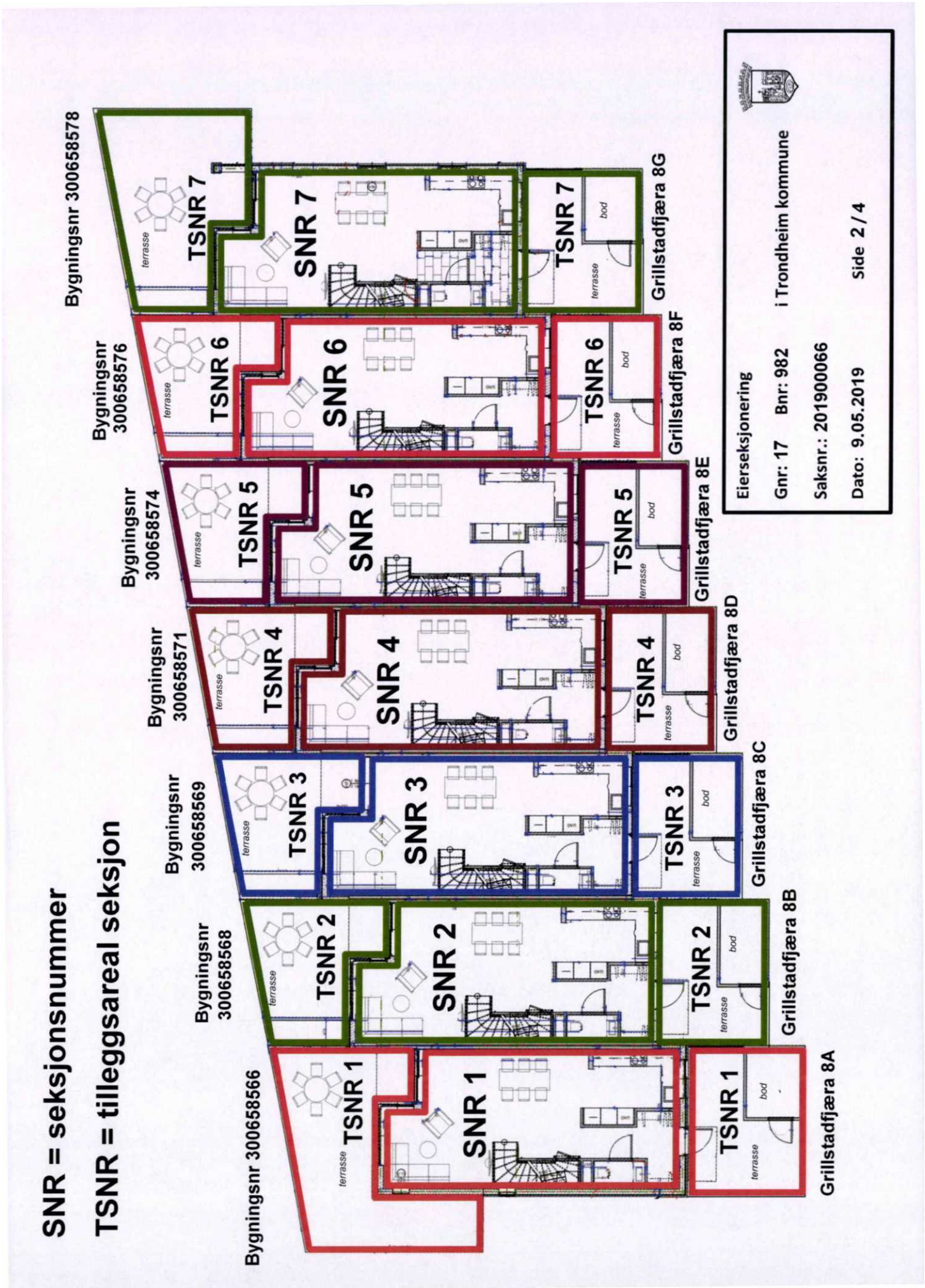
SITUASJONSKART

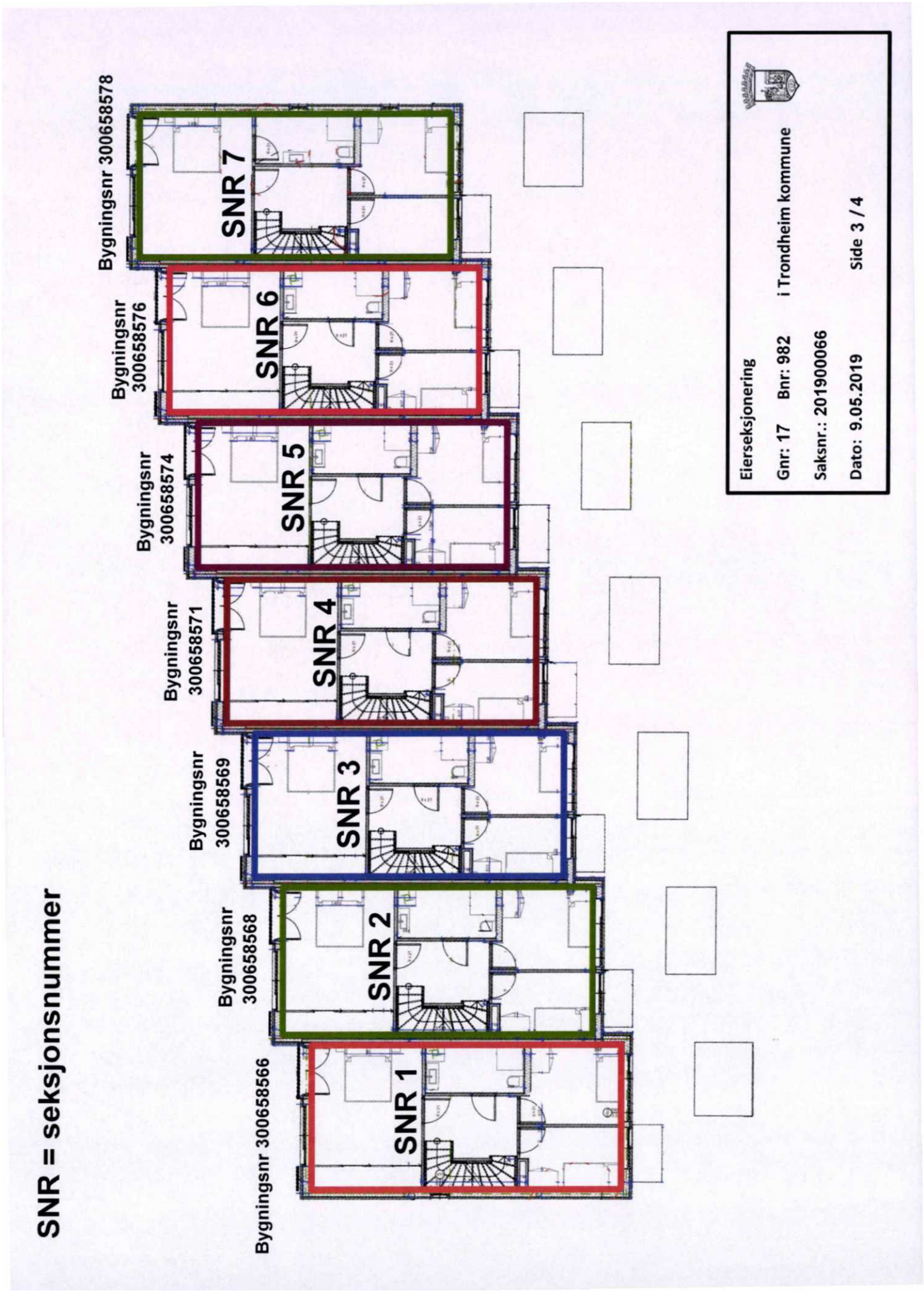
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 982	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Grillstadfjæra 8A, 7053 RANHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	GRILSTAD MARINA AS, Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM			

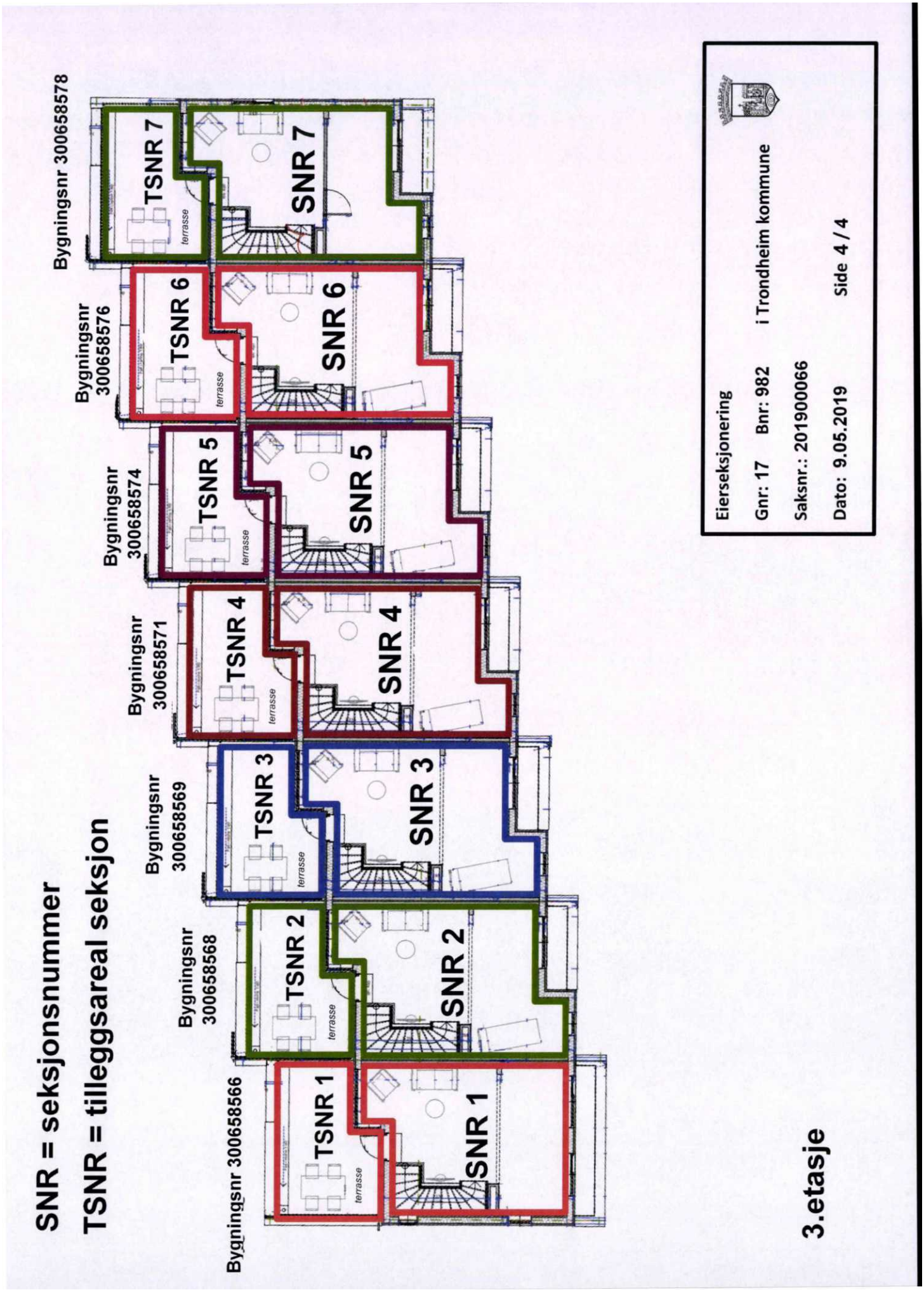
TRONDHEIM Dato: 8/5-2019 Sign: Seksjonert eiendom markert med grønn strek side 1/4 Målestokk 1:500



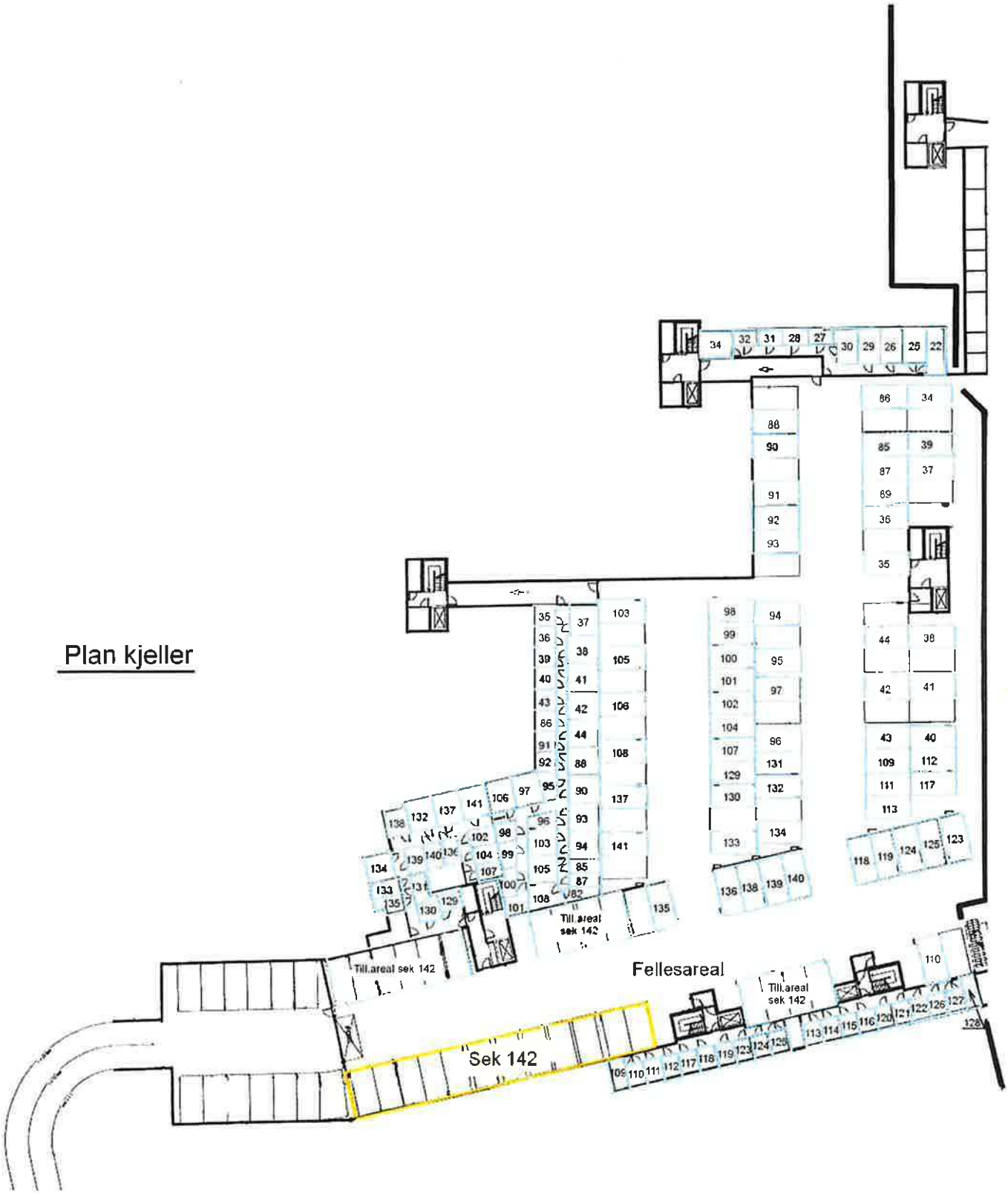
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


SNR = seksjonsnummer
TSNR = tilleggsareal seksjon
Bygningsnr 300658566
Bygningsnr 300658568
Bygningsnr 300658569
Bygningsnr 300658571
Bygningsnr 300658574
Bygningsnr 300658576
Bygningsnr 300658578
Grillstadfjæra 8A
Grillstadfjæra 8B
Grillstadfjæra 8C
Grillstadfjæra 8D
Grillstadfjæra 8E
Grillstadfjæra 8F
Grillstadfjæra 8G
TSNR 1
SNR 1
TSNR 2
SNR 2
TSNR 3
SNR 3
TSNR 4
SNR 4
TSNR 5
SNR 5
TSNR 6
SNR 6
TSNR 7
SNR 7
terrasse
bod
Eierseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 982 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201900066
Dato: 9.05.2019
Side 2 / 4


SNR = seksjonsnummer
Bygningsnr 300658566
SNR 1
Bygningsnr 300658568
SNR 2
Bygningsnr 300658569
SNR 3
Bygningsnr 300658571
SNR 4
Bygningsnr 300658574
SNR 5
Bygningsnr 300658576
SNR 6
Bygningsnr 300658578
SNR 7
Eierseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 982 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201900066
Dato: 9.05.2019 Side 3 / 4


SNR = seksjonsnummer
TSNR = tilleggsareal seksjon
3.etasje
Bygningsnr 300658566
Bygningsnr 300658568
Bygningsnr 300658569
Bygningsnr 300658571
Bygningsnr 300658574
Bygningsnr 300658576
Bygningsnr 300658578
TSNR 1
SNR 1
TSNR 2
SNR 2
TSNR 3
SNR 3
TSNR 4
SNR 4
TSNR 5
SNR 5
TSNR 6
SNR 6
TSNR 7
SNR 7
terrasse
Eierseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 982 i Trondheim kommune
Saksnr.: 201900066
Dato: 9.05.2019
Side 4 / 4

Plan kjeller



Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 909

Seksjon: 142

Felles Tilleggsareal til seksjon

Side: 32 A

Doknr: 456974 Tinglyst: 06.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet returneres til:
Trondheim kommune
Kart- og oppmålingskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 Trondheim

Saks nr.: 12/22892

Erklæring

Eier(e) av gnr 17 bnr 827 gir eiere av gnr 17 bnr 909 og gnr 17 bnr 910 rett til atkomst over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 909 gir eier(e) av gnr 17 bnr 908 rett til atkomst over sin eiendom fram till offentlig vei, mot pliktig deltakelse i vedlikehold.

Eier(e) av gnr 17 bnr 909 gir eier(e) av gnr 17 bnr 827 rett til 13 stk. parkeringsplasser i parkeringskjeller på sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 909 forplikter seg til at eiendommen på bakkenivå skal brukes i henhold til reguleringsplan r20110007.

Eier(e) av gnr 17 bnr 909 gir Trondheim kommune rett til å bygge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut transportrør for avfallssug på boligeiendommen.

Eier(e) av gnr 17 bnr 908 gir eier(e) av gnr 17 bnr 909 og gnr 17 bnr 910 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut fjernvarmeledninger over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 909 gir eier(e) av gnr 17 bnr 908 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut fjernvarmeledninger over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 910 og eier(e) av gnr 17 bnr 909 gir hverandre rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut fjernvarmeledninger og VA-ledninger over sin eiendom.

Eier(e) av bnr 17 bnr 827 og gnr 17 bnr 697 gir eier(e) av gnr 17 bnr 908 og gnr 17 bnr 909 og gnr 17 bnr 910 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut fjernvarmeledninger på over sine eiendommer.

Eier(e) av gnr 17 bnr 827 og gnr 17 bnr 697 gir eier(e) av gnr 17 bnr 909 og gnr 17 bnr 910 rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og skifte ut VA-anlegg på over sine eiendommer.

Erklæringene kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
10-9-13

Trondheim, 30.01.2013

Eier av *gnr/bnr*	Hjemmelshaver	Org. Nr	Underskrift
17/909, 908, 827, 697	Grilstad Marina AS	991 340 475	
17/697	Trondheim Kommune	942 110 464	ANTON JENSEN IVAR LØTENG OLE B. GIÆVER Ragnhild Bjørnes

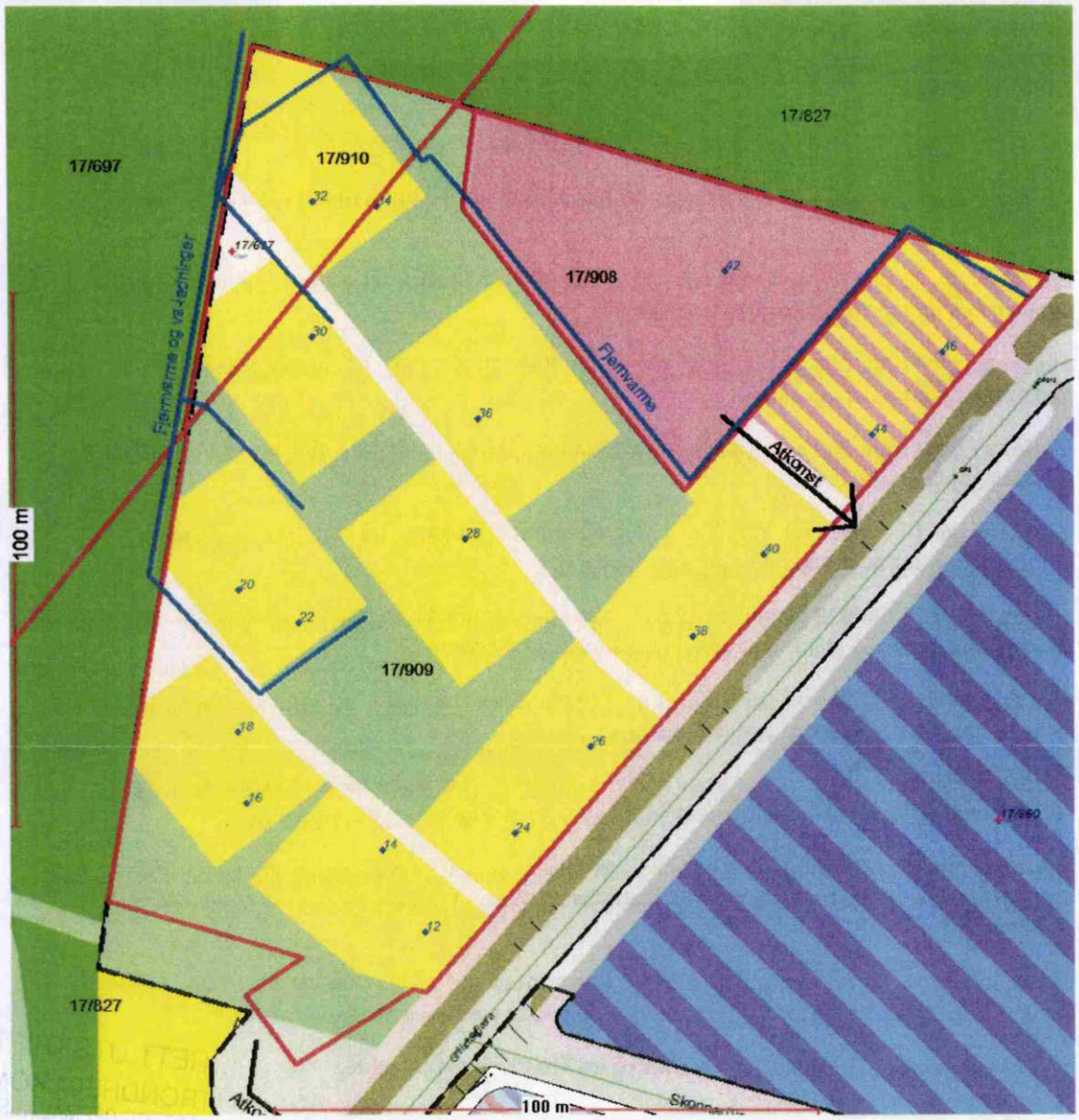
*

Kart på side 2

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

* Grilstad Marina AS har overdatt hjemmelen til 17/697

Eiendomsgrenser er illustrert med rød heltrukken strek



RETT UTSKRIFT/KOPI
TRONDHEIM KOMMUNE
KART- OG OPPMÅLINGSKONTORET
16/9-

Doknr: 1180724 Tinglyst: 16.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Gjensidige rettigheter:
Den til enhver tids eiere av gnr 17 bnr 937-949 og bnr.951-955 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.

2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

3. Eierne gir hverandre gjensidig rett og plikt til å vedlikeholde sine bygninger/tak/vegger/tekniske anlegg, fra naboparsellen der disse ligger i felles eiendomsgrense.

4. Eierne gir hverandre gjensidig felles rett til bruk mot plikt til vedlikehold av felles anlegg iht. reg.plan 20140023.

Andre rettigheter:

5. Eiere av gnr 17 bnr 955 (anleggseiendom) gir eiere av gnr 17 bnr 937-948 (eneboliger), rett til adkomst gjennom p-kjelleren for tilgang til egen parkeringskjeller på gnr 17 bnr 949. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

6. Eiere av gnr 17 bnr. 952 gir eiere av bnr. 953 rett til tilgang over eiendommen for adkomst til parkeringskjelleren på gnr 17 bnr 955. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

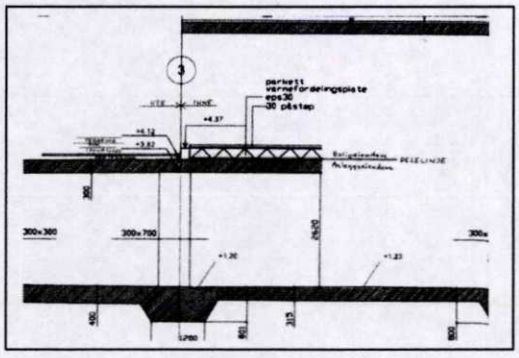
7. Eiere av gnr 17 bnr 954 gir eiere av gnr 17 bnr 951, rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

8. Eiere av gnr 17 bnr 954 gir eiere av gnr 17 bnr 937-948 (eneboliger) rett til gangadkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom samt rettighet til adkomstforbindelse over sin eiendom for kjøring til nød- og nyttetrafikk. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

9. Den til enhver tids eiere av gnr 17 bnr 827 gir gnr.17 bnr.937-955 rett til atkomst over eiendommen samt rett til å ha liggende, bruke å vedlikeholde vann og avløpsledninger over eiendommen.

10. Den til enhver tids eiere av gnr 17 bnr 950 gir gnr.17 bnr. 955 (anleggseiendom) rett til å ha liggende anleggseiendom under bakkeplan. Den avgir også rett til atkomst over eiendommen for gnr.17 bnr. 937-948 rett til atkomst for atkomst over eiendommen.

11. Den til enhver tids eiere av gnr.17 bnr.950, 952, 954 og 955 anerkjenner vedlagte tegning som gjeldende horisontale eiendomsgrense mellom eiendommene. Eiendomsgrensen gjelder ansvar for vedlikehold og reparasjoner, og danner grunnlaget for eventuelle forsikringsansvar.



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
14/12-15

For øvrig gjelder reguleringsplan 20140023 sine bestemmelser om formål for de ulike eiendommene.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.
Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune org. nr. 942 110 464.

Trondheim, 1/12 - 15

Grilstad Marina as, orgnr.991 340 475 som hjemmelshaver til eiendommen gnr 17 bnr 827, 937-955 i Trondheim kommune

x _____ v/

x _____ v/

x _____ v/

Doknr: 988569 Tinglyst: 12.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede grunneiere aksepterer med dette medlemskap i områdeforeningen for Grilstadfjæra etablert den 26.06.2012 de rettigheter og forpliktelser som gjelder for denne.

Trondheim, den 18/9-14

Grilstad Marina AS, org. nr. 991 340 475, eier av gnr. 17, bnr. 827, 697, 826 og 909 – snr. 142
GMN 4 AS, org.nr. 994 254 626, eier av gnr. 17, bnr. 860
GMN 51 AS, org.nr. 996 534 316, eier av gnr. 17, bnr. 912
GMN 52 AS, org.nr. 996 534 413, eier av gnr. 17, bnr. 913
GMN 53 AS, org.nr. 996 534 588, eier av gnr. 17, bnr. 914
GMN 54 AS, org.nr. 996 534 588, eier av gnr. 17, bnr. 915
GMN 6 AS, org.nr. 994 254 707, eier av gnr. 17, bnr. 862 og 863

Ole Birger Giæver | Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

Grilstadporten AS, org.nr. 994 254 596, eier av gnr. 17, bnr. 855

Ole Birger Giæver | Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

Grilstadfjæra 1 AS, org.nr. 994 690 981, eier av gnr. 17, bnr. 856

Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

Ranheimsveien 130 AS, org.nr. 891 340 532, eier av gnr. 17, bnr. 226, 857, 858 og 859

Anton Jenssen

Sameiet Vannspeilet, org.nr. 912 294 226, eier av gnr. 17, bnr. 909, snr. 1 – 141

Karl Gunnar Jenssen | Olaf Anders Husby

Sameiet Kanalen, org.nr. 914 042 429, gnr. 17, bnr. 923, snr. 1 - 177

Erlend Strømsvik

Tor-Kristian Gilstad

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gnr. 17, bnr. 908

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

Grilstad Energi AS, org. nr. 998 480 639, gnr. 17, bnr. 924

ANTON JENSSEN

IVAR JOHANNES KOTENG

5/11-14

Rett kopi bekreftes.

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Grillstadfjæra 8 D, 7053 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 982, Snr. 4, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164260138

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Sander Håkan Skålvoll

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 412 39 843

E-post: sander.hakan.skalvoll@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.
