PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

GRILLSTADFJÆRA 66

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Servitutter

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Dag Rune Borch	Adele Borch

Gateadresse
Grillstadfjæra 66

Poststed	Postnr
RANHEIM	7053

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6673936

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251036

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På terrasse er det utbedret nedløp av Grilstad Marina på alle leiligheter i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251036

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 164251036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dag Rune Borch	0e5dfb4115f124133a35438 7b041bbe8cf466a9c	19.05.2025 19:08:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adele Borch	a38900a80ed48789f0f82 b3b7ba0125b886a8171	19.05.2025 19:24:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251036

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Grillstadfjæra 66

7053 RANHEIM

5001/17/923/31/0/0

Rapportdato

26.05.2025

TG 0	1
TG 1	7
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

Befaring utført den 26.05.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

Byggsakskyndig med mer en 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade og verditaksering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

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 66 - 5001/17/923/31/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal 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 66 - 5001/17/923/31/0/0

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 66 - 5001/17/923/31/0/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 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 66 - 5001/17/923/31/0/0

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 66 , 7053, RANHEIM

Matrikkel: 5001/17/923/31/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2014

Tomt: 14 362.40 m^2

Hjemmelshaver(e): Adele Borch, Dag Rune Borch

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført over 4 etasjer + parkeringskjeller. Hovedkonstruksjon og etasjeskillere er i betong. Utvendige fasader er kledd med trekledning og malt mur. Taket har flatt taks form og antas tekket med takmembran. Det er heis i bygget og vinduer med isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen framstod i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle partene. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen, det kan ikke garanteres for at avvik/svikt i enkelte bygningsdeler kan dukke opp i tiden etter rapporten ble utarbeidet.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Ingen hindringer på befaringsdagen.

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 66 - 5001/17/923/31/0/0

1.etasje			
Primærrom 86 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 90 m^2	**BTA** 95 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod/teknisk-rom.	

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

1.etasje			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 18 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 3 soverom, bod/teknisk-rom.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** Terrasse.

Kjeller			
BRA-i 0 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i -	**Beskrivelse av BRA-e** Bod.	**Beskrivelse av BRA-b** -	**Beskrivelse av åpent areal** -

Sum areal			
BRA-i 90 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 18 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 95 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

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
0	Bygningsdeler med TG IU	TG IU

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
19.05.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Ja

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 24.11.2015.

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

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

3 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
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Slette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
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.

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt slett himling med dowmnlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 45 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

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

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

Kommentar:
Plastsluk med klemring og synlig mansjett i dusjsone.

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

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.

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.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Kommentar:
Ved visuell kontroll i kombinasjon med bruk av fuktsøker ble det ikke registrert symptomer på fukt i konstruksjonen.

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

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 0

Kommentar:
Ved bruk av fuktsøker i kombinasjon av visuell kontroll inne badet ble det ikke avdekket forhøyede verdier eller symptomer på svikt i tettesjiktet.
Badet framstod som tørt på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

5 Toalettrom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Av installasjoner er det servant med underskap og gulvmontert toalett. Sentralt avtrekk. Ingen skader eller avvik avdekket på rommet.

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

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:
Mekanisk avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, lakkerte fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Komfyrvakt installert. Automatisk stoppekran med lakkasjeføler er installert i skap under oppvaskkum.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
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 66 - 5001/17/923/31/0/0

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

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod/teknisk-rom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
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.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

8 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:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

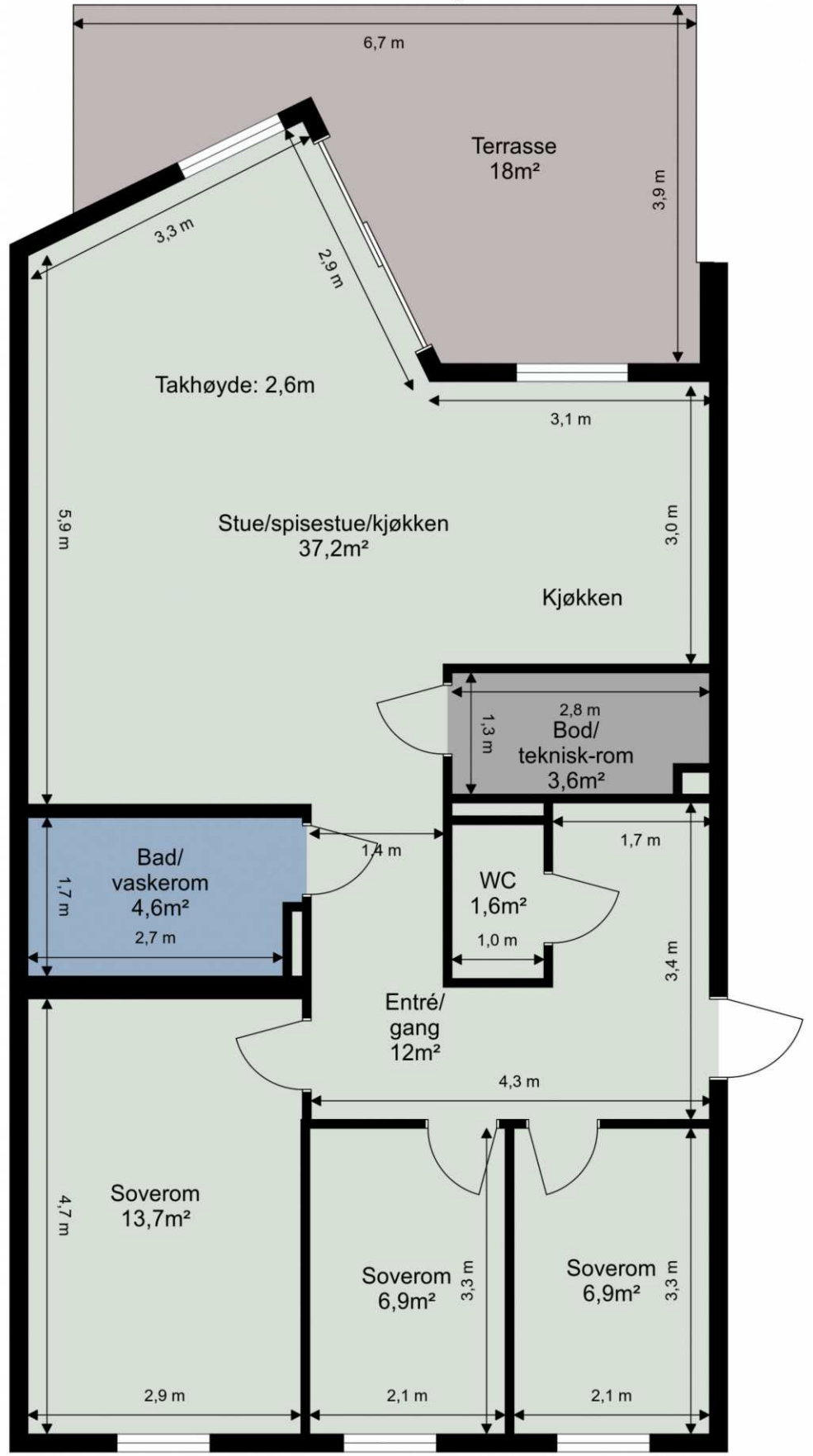
GRILLSTADFJÆRA 66 - 5001/17/923/31/0/0

Bilde

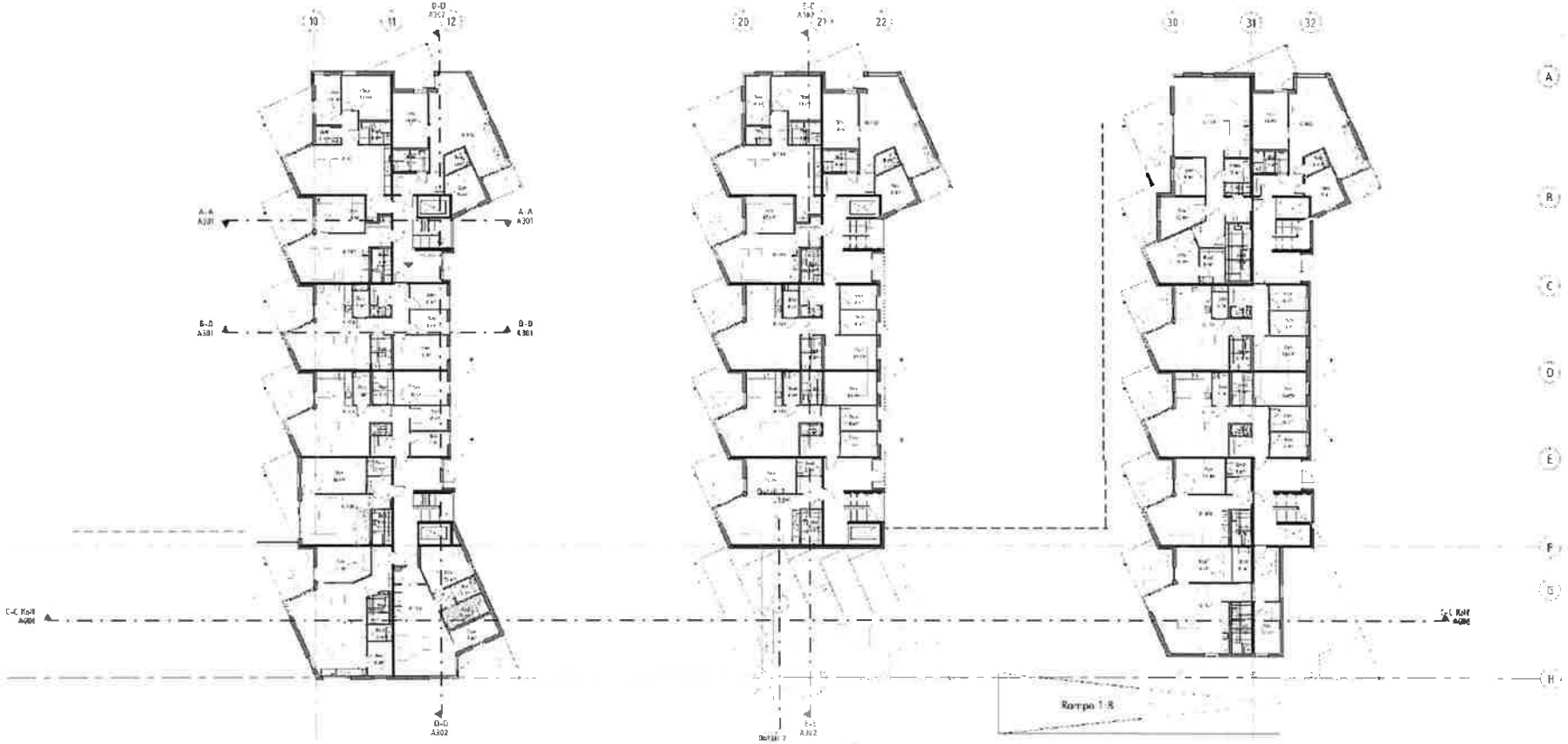


Grillstadfjæra 66

1. Etasje



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



Rev	Tekst	Dato

ARC arkitekter AS

Harboo og Leganger

Sweco AS

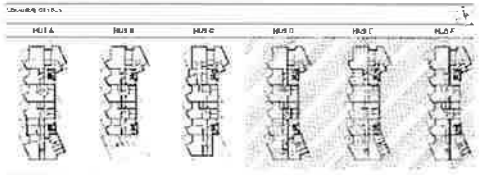
COWI AS

Asplan Viak AS

Multiconsult AS

Faveo Prosjektledelse AS

Grilstad Marina AS



11430

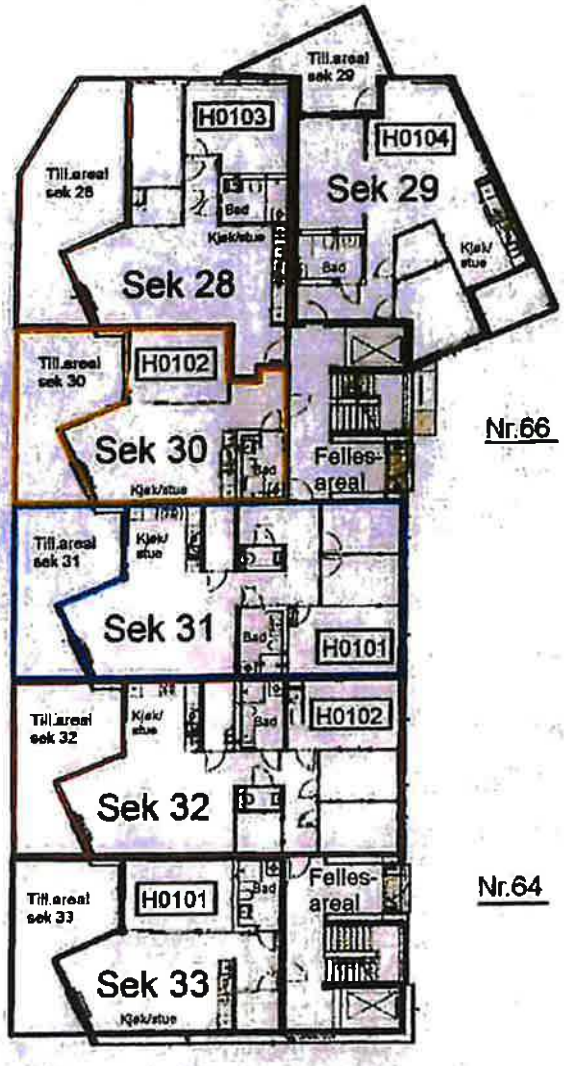
Grilstad Marina - Byggetrinn 1

A201

Plan 01

Rammetillatelse

Bygningsnr.: 300341152



Plan 1. etg

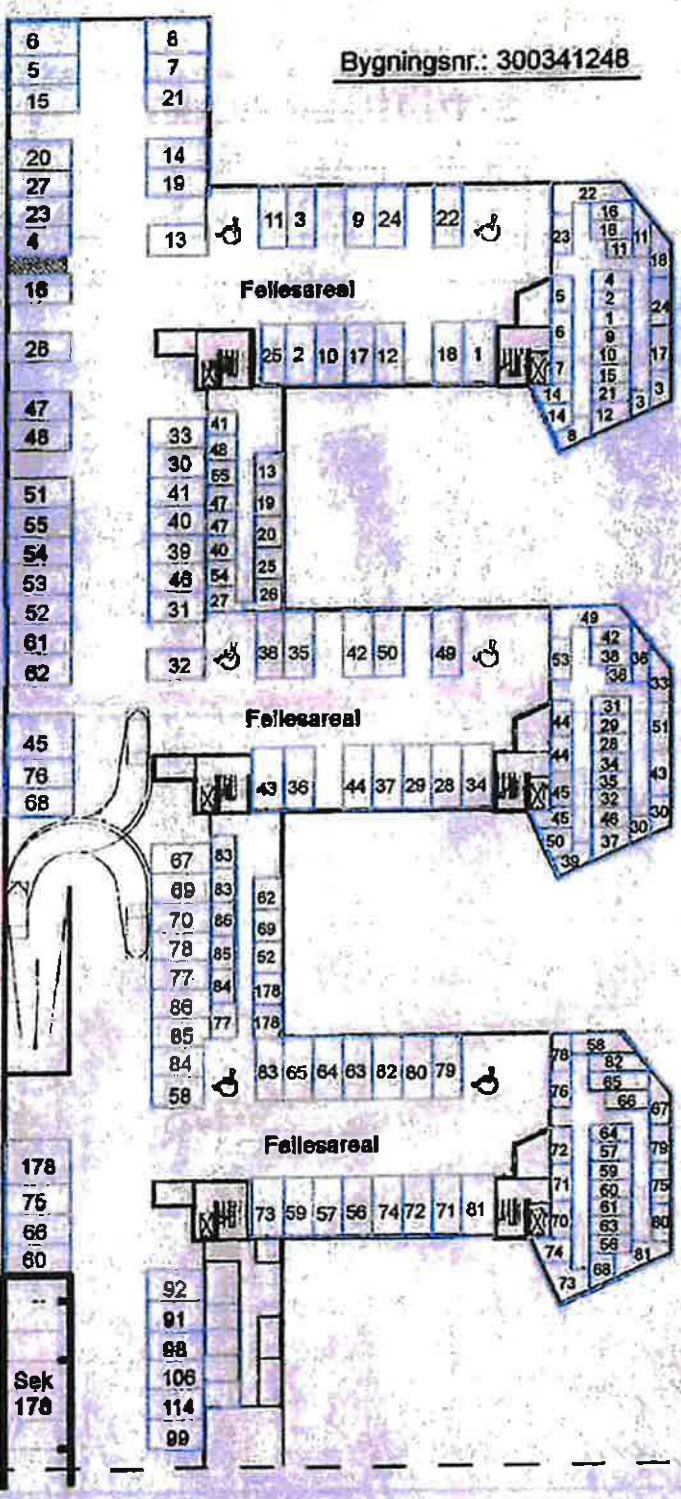
Rett kopi/Kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
17.-19

Elerseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 923

Seksjon: 28-29-30-31-32-33

Felles



Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
5/6-19

Plan kjeller

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~

Gnr: 17 **Bnr:** 923

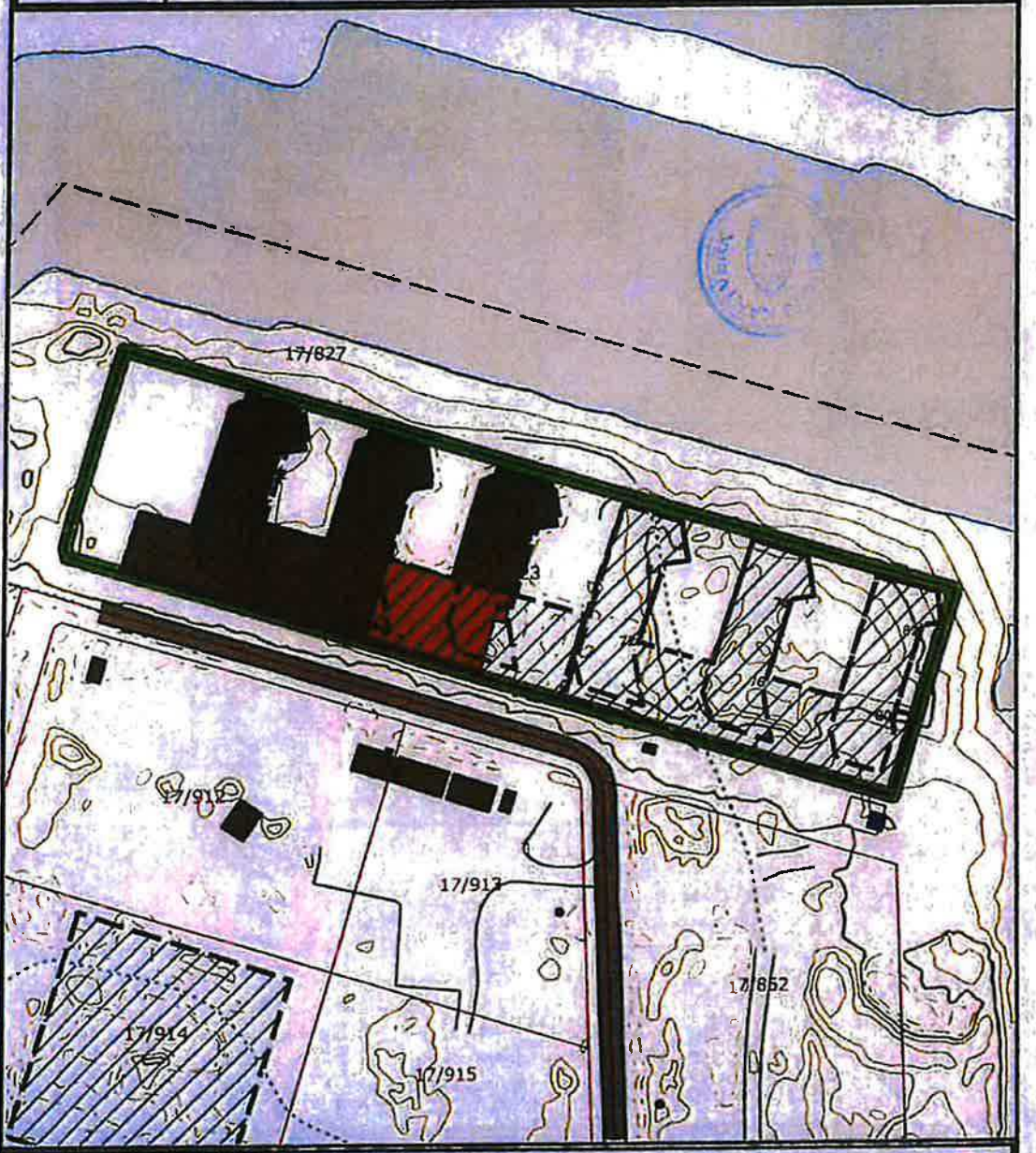
Seksjon: 178

Tilleggsareal til seksjon

Felles

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Grillstadfjæra 60, 7053 RANHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:				
TRONDHEIM	Dato: 2/6-2014 Sign: Seksjonert eiendom vist med grønn farge			Målestokk 1:1700



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.

Kart- og oppmålingskontoret
TRONDHEIM KOMMUNE
Kan utskrift kopi bekreftes

side 1

ENERGIATTEST

Adresse	Grillstadfjæra 66
Postnr	7053
Sted	RANHEIM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	17
Bnr.	923
Seksjonsnr.	31
Festenr.	0
Bygn. nr.	300341152
Bolignr.	H0101
Merkenr.	880b9cfa-4bb7-419e-bdaf-e57b8ac9afa0
Dato.	28.03.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grillstadfjæra 66
Postnr/Sted: 7053 RANHEIM
Bolignr: H0101
Dato: 28.03.2023 11:51:11
Energimerkenr: 880b9cfa-4bb7-419e-bdaf-e57b8ac9afa0

Gårdsnr: 17
Bruksnr: 923
Seksjonsnr: 31
Festenr: 0
Bygningsnr: 300341152

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

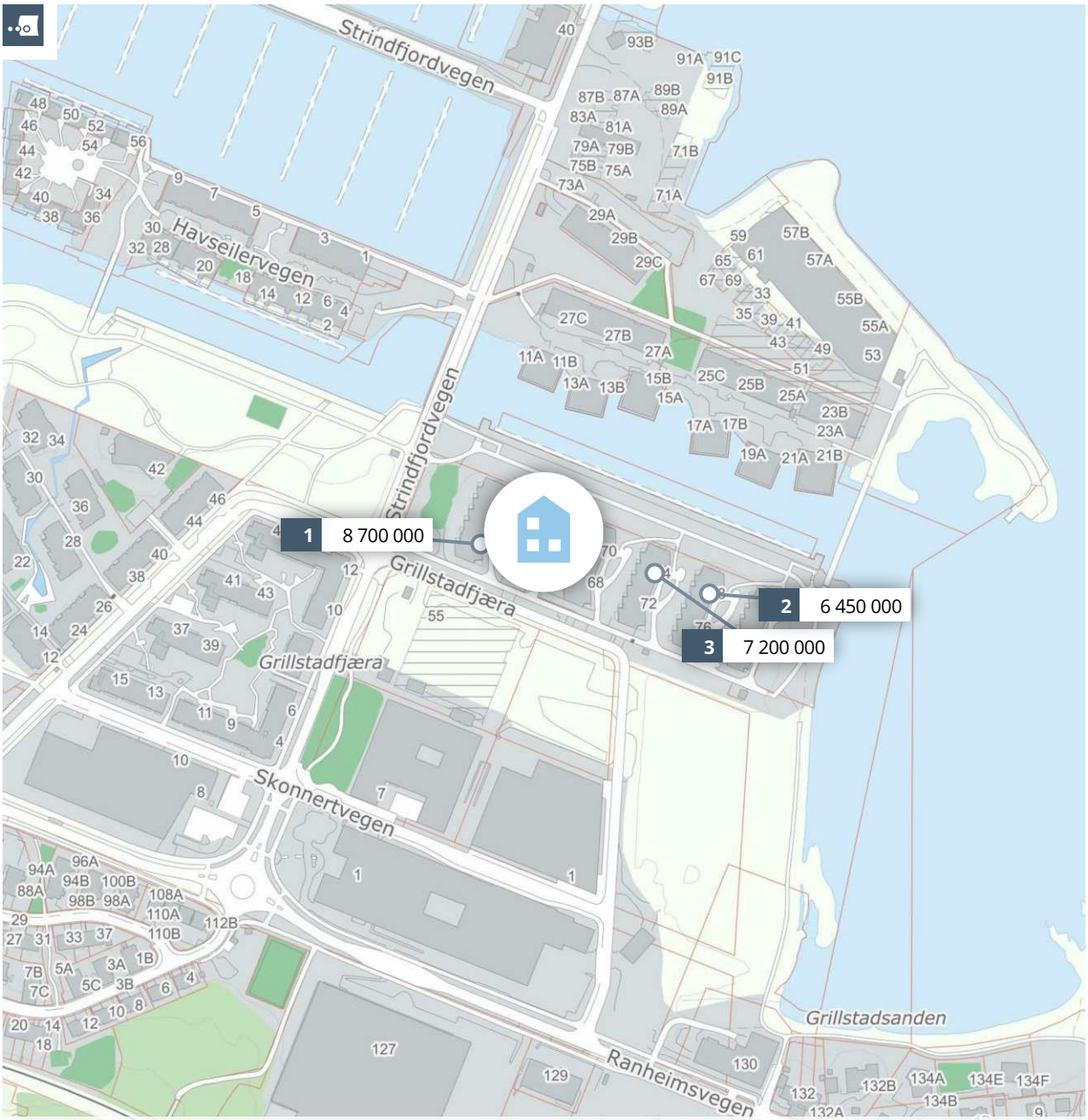
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 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.



Meglers verdivurdering
GRILLSTADFJÆRA 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 10.06.2025

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: Stig Johansen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Grillstadfjæra 66, 7053 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 17 BNR 923 FNR 0 SNR 31 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstadfjæra

Verdivurdert til

5 890 000

0	5 890 000	65 444
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	3 537
Formue	19 009
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grillstadfjæra 60 102 m² 2014		4. etg	3 sov	14.01.2025	8 490 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**85 294**
2	Grillstadfjæra 78 77 m² 2015		2. etg	2 sov	02.05.2025	5 990 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**83 766**
3	Grillstadfjæra 74 102 m² 2015		4. etg	3 sov	06.06.2025	7 290 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**70 588**

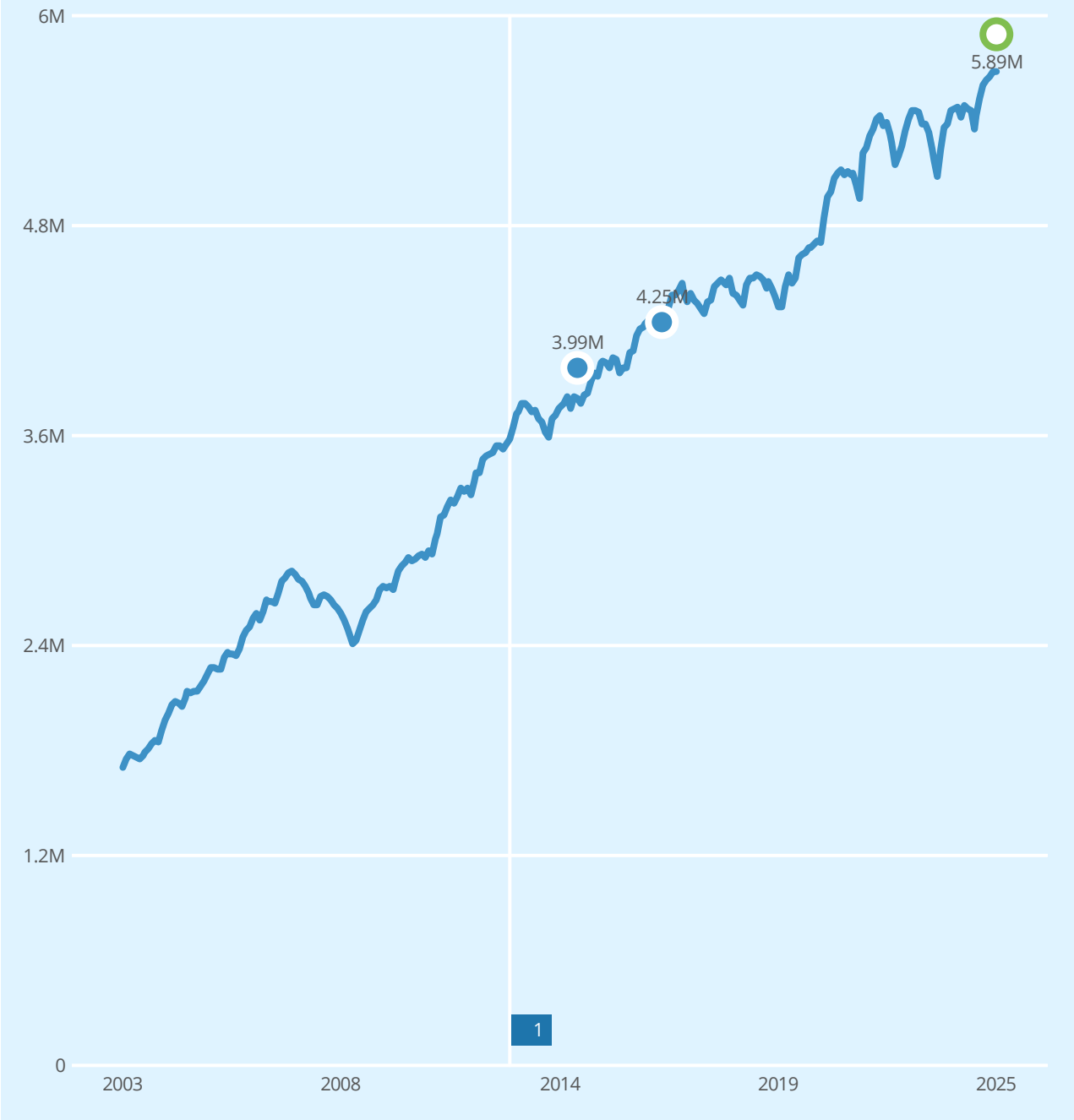
Stor og lekker 4-roms selveierleilighet i 1.etasje. Leiligheten holder en god og nyere standard fra byggeår 2014. Leiligheten ligger fint plassert med nærhet til kanalen, promenader, badestrand, treningssenter, buttikk, restaurant og parkmessig opparbeidete grøntarealer.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.11.2016	23.11.2016	08.03.2017	4 250 000	4 250 000	-	4 250 000
02.09.2014		02.09.2014	-	3 990 000	-	3 990 000

Leiligheter til salgs i Grillstadfjæra grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 479 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

22
dager

Leiligheter solgt i Grillstadfjæra grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

5.9M
5.8M
5 755 000 Salgspris i snitt
5 661 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.5M
5.4M

Solgt i snitt i løpet av

16
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

76 924 Grillstadfjæra grunnkrets i snitt siste 3 mnd

68 185 Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

65 444 Grillstadfjæra 66 Totalpris 5 890 000

Benum & Johansen
v/HAnne Alstad Thoresen
Fjordgata 31, 7010 TRONDHEIM
E-post: hanne.thoresen@privatmegleren.no

Deres ref.: 164251036 . Vår ref.: 7401-1-031 Dato: 19.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kanalen
Organisasjonsnr:	914042429
Seksjonseier:	Borch, Dag Rune
Medeier:	Borch, Adele
Leilighetsnummer:	031
Adresse:	Grillstadfjæra 66, 7053 RANHEIM
Seksjonsnummer:	31
Gnr.	17
Bnr.	923

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90801513.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Parkering følger med salg av leilighet: Ja, de fleste seksjonene har parkering organisert som tilleggsdel på leiligheten. For dem som har to parkeringsplasser er den ene tilleggsdel og den andre enten tinglyst bruksrett eller ideell andel av næringsseksjonen 178. Gjesteparkering: ja. Hver leilighet har fått utdelt 3 parkeringsbevis som skal benyttes av gjester. Bevisene skal følge med leiligheten ved salg. Bestilling av nye kort koster pt kr 500,- per bevis. Bestilling gjøres til styret på e-post. Bevisene er merket med adresse og leilighetsnummer, og følger leiligheten ved eventuelt salg eller nytt utleieforhold
Fjernvarme: Forbruk fjernvarme blir avregnet etterskuddsvis per år, målt forbruk mot a-kontobetalinger. Dette kan i enkelte tilfeller gi større tilleggsbetalinger/tilbakebetalinger dersom reelt forbruk er vesentlig større/mindre enn forutsatt i a-kontobeløp. Den som står som eier av seksjonen på faktureringstidspunktet, vil være mottaker av faktura eller tilgodehavende.Selger vil måtte påregne å få faktura/kreditnota for avregning i ettertid av utflytting, når avregningsperioden er over og avregning er foretatt. Megler må gjøre selger og kjøper oppmerksom på dette. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte.Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Selger må derfor påregne å få faktura/kreditnota noen måneder etter utflyttingsdato da avregningsdato kan variere. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem. Hjemmeside: https://vibbo.no/kanalen Styrets e-post: sameietkanalen@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 537,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto vannforbruk	300,01	
A konto fjernvarme	731,58	
Garasje	150,00	
Vedlikeholdssparing	351,12	
TV/Bredbånd	552,00	
Felleskostnader	1 452,49	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	807,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	19 009,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Ertsaas Åsheim pr. e-post: marie.ertsaas.aasheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Solvar N. Klokk, e-post: sameietkanalen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kanalen, org. nr. 91404429

Vedtektene ble oppdatert på ordinært årsmøte 21.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kanalen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.06.2014.

1-2Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 176 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering og boder). på eiendommen gnr. 17, bnr. 923 i Trondheim kommune.

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

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller,
- balkong

(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. 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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

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, 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 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. Sameiets parkeringsplasser

4-1
Det er 227 p-plasser i parkeringskjelleren. Ved seksjonering er 177 parkeringsplasser i parkeringskjeller fordelt som tilleggsareal til boligseksjonene. 23 plasser i kjeller er seksjonert som en næringsseksjon og administreres av Sameiet Kanalen. Det føres ikke eget regnskap for næringsseksjonen. 27 parkeringsplasser vil bli organisert som fellesareal. For de som har kjøpt leilighet med to parkeringsplasser, eller som har kjøpt til en ekstra parkeringsplass, vil plass nummer to og evt. tre bli gitt bruksrett. Hvilke plasser dette gjelder og hvem som er tildelt plassene, fremgår av garasjeplan. Egen erklæring tinglyses på eiendommen. Det er 17 gjesteparkeringsplasser som ligger på sameiets utomhusareal. Disse plassene er forbeholdt sameiets gjester.

I tilfeller hvor garasjeplass nr. 2 selges vil det kunne påløpe kostnader i form av tinglysningsgebyr og merarbeid for forretningsfører. Styret skal informeres i anledning salg av p-plass og forretningsfører tar seg av papirarbeid og eventuell tinglysning.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) Sameiet etablerer infrastruktur som en felles smartløsning. Løsningen finansieres ved at hver enkelt parkeringsplass deler på den totale kostnaden knyttet til felles infrastruktur.

(2) Kostnader til etablering av egen ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladestasjonen eies av seksjonseier/eier av parkeringsplass..

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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, badekar, vasker og ventilasjonsaggregat.
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.

(12) Balkonger er tillagt de enkelte seksjoner som tilleggsdel. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongene. Den enkelte seksjonseier har imidlertid tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av renner og avløp mv, samt overflatebehandling av dekke med treolje av typen Møre Royal – Brun.

(13) Den enkelte seksjonseier har det daglige ansvaret for vedlikeholdet av hekker mellom tilleggsareal (vanning/klipping etc.). Sameiet har ansvaret for å bytte ut installasjonen (kassene hekkene er i), når det blir aktuelt.

5-2Sameiets 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.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, for eksempel tv / internett.

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

(4) 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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 til frem 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 for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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) 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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
Sameiet skal ha 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.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet: 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.

11-4 Områdeavtale
Grilstad Marina AS har sammen med de øvrige grunneiere som omfattes av reguleringsplan for Grilstadfjæra (e0391a) inngått områdeavtale som omfatter rettigheter og forpliktelser knyttet både til fellesanlegg, tiltak på offentlig areal og veianlegg ut over det kommunen, som eier, påtar seg samt gjensidige forpliktelser når det gjelder hver eiendoms eget utenomhusanlegg. Områdeavtalen innebærer plikt til deltakelse i grunneierforening som både kan gi pålegg og innkreve avgift til dekning av tiltak grunneierforeningen iverksetter.

11-5 Elektronisk korrespondanse
Alle lovpålagte varsler og informasjon fra styret sendes ut via e-post, med mindre annet på forhånd er avtalt skriftlig med styret. Dette inkluderer varsel om årsmøte og protokoller fra ordinære og ekstraordinære sameiermøter. Det er seksjonseiers ansvar å til enhver tid oppgi korrekt kontaktinfo til styret.

11-6 Avregning av fjernvarme
Sameiet har installert system for maskinell / automatisk avlesning av fjernvarme til hver enkelt bruksenhet, dette gjelder varmt vann. Avlesningen medfører at det vil være enkelt å avregne faktisk forbruk i forhold til innbetalt a'konto beløp. Avlesning skjer pr. 31. desember hvert år og avregnes av forretningsfører.

11-7 Forholdet til Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldene eierseksjonslov, gjeldene bestemmelser i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Sted / Dato:
Trondheim, 21.03.23

Husordensregler for Sameiet Kanalen

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at medlemmer i husstanden, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

1. Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.
2. På søndager og helligdager, og mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
3. Det er røykeforbud i fellesareal, oppganger og i heiser. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sneiper fjernes. Røyking ved inngangspartier er ikke tillatt. Det er røykeforbud ved luftinntak og på verandaer etter kl 23.00.
4. Matteristing/uthenging av klær/vask på balkongrekkverk er ikke lov da dette sjenerer naboer.
5. Grilling kan kun foretas med gassgrill/elektrisk grill
6. Alle seksjonseiere skal ha merket postkassene og inngangene med standard skilt. Se sameiet sin nettside for mer informasjon.
7. Det er ikke tillatt å henge opp oppslag i fellesareal / heiser.

SIKKERHET

8. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
9. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
10. Det er ikke lov å fjerne eller koble ut brannalarmen i leilighet.
11. Oppskyting av raketter og fyrverkeri fra terrasser og hage, er forbudt.
12. Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det omfatter også pyntegjenstander, skohyller og lignende.
13. Lagring i garasjeanlegget er begrenset. Både i henhold til brannforskriftene og med ønske om å holde området ryddig. Det tillates derfor ikke at det lagres bilhjul og andre effekter på ledige områder og/eller beboers egen parkeringsplass.
14. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
15. Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service / reparasjoner på sameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringer i heis.

PARKERING

16. Parkering må foretas på egne plasser og være slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.
17. Motorsykler/mopeder henvises til egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Ikke under noen omstendighet skal motorsykler/mopeder parkeres på uteområdene forbeholdt gående/syklende ved for eksempel sykkeloppstillingsplassene.
18. Sykler som er parkert i innganger/oppganger blir fjernet. Det gjelder også om sykkelen står parkert rett utenfor inngangsdører. Bruk oppmerkede plasser i garasje eller sykkeloppstillingsplasser på uteområdene.
19. Ved sykkelparkering i garasjeanlegget, skal kjørerampene ned til parkeringskjeller benyttes. Sykler skal ikke fraktes via fellesadkomst som inngang/heiser/ganger etc.

DYREHOLD

20. Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
21. Lufting av husdyr ved og på fellesarealer som er til sjenanse for andre er ikke akseptert.

KILDESORTERING – AVFALL

22. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.
23. Spesialavfall er ikke sofaer, møbler, elektrisk utstyr etc. Dette må fjernes selv av den enkelte seksjonseier og leveres på dertil egnet sted.
24. Ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, må ikke etterlates i fellesarealer og felles tilkomstveier.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER

25. Det kan ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
26. Montering av markiser/persienner må foregå etter spesifikasjoner/fargevalg vedtatt i sameiet. Se nettsider for mer informasjon.
27. Alle fasademessige endringer er forbudt uten tillatelse fra sameiet sitt styre – herunder nedsenking av balkongtak, maling av vegger, montering av parabolantenner, platter, levegger eller lignende.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før klagen sendes styret.

Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7401
SAMEIET KANALEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANALEN

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2025 kl. 18:00, Auditoriet, Strindfjordvegen 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

I etterkant av det ordinære årsmøtet, gjennomføres det Beboermøte med orientering om Sameiets drift og mulighet til å ta opp spørsmål av felles interesse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KANALEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7401 årsregnskap og revisjonsberetning.pdf
2. 7401 Sameiet Kanalen.pdf
3. 7401 Sameiet Kanalen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 177.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Solvar Klokk Gjenvelges for 1 år

2 styremedlemmer:

Inger Kristin Stene velges som nytt styremedlem for 2 år

Karl Fredrik Torp gjenvelges som styremedlem for 1 år

1 varamedlem:

Lars Lyngmo velges som varamedlem for 1 år

Medlemmer til valgkomite for 1 år:

Hedvig Hjertås Mauseth

Greta Husby gjenvelges

Arild Solibakke gjenvelges

Forslag til vedtak
Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 24-25

Styrets oppgaver og ansvar:

· Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet

· Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet

• Godkjenne fakturaer til betaling

• Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift

• Foreta nødvendige regulering av felleskostnader

• Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver

• Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse

• Inngå og følge opp driftsavtaler

• Påse at vedtekter og husordensregler overholdes

• Behandle klagesaker

• Ivareta henvendelser fra beboere

· Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene

• Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Styrets viktigste infokanal til Sameiets beboere er: https://vibbo.no/kanalen

Styrets arbeid, 2024 - 2025

Årsmøtet 20.03.24 ble gjennomført som et fysisk møte.

Årsmøtesaker som årsberetning og regnskap ble behandlet under møtet, dessuten valg av medlemmer til Styret.

En innstilling om investering i et nytt registreringssystem for fjernvarme- samt vann/avløpsgebyr fra Styret ble vedtatt. Denne investering finansieres som utkjøp av den enkelte eier i Sameiet i 4 avdrag – totalt kr 6590 + omkostninger.

I fortsettelsen av årsmøte ble det arrangert et Beboermøte hvor flere aktuelle saker ble drøftet, bl.a. skadedyr/måseplager, status avfalls-sug, bruken av Sameiets gjesteparkering samt åpne garantisaker mot utbygger,
Styret har i perioden avholdt 8 styremøter og behandlet en rekke styresaker.

I det følgende vil det kort bli gjort rede for noen av de områdene Styret har arbeidet med i 2024/2025.

Sommervedlikehold

Gressklipping, luking og skjøtsel av Sameiets beplanting er utført av Din Vaktmester (skiftet navn etter oppkjøpet av Bonitas), utearealene har stort sett fremstått tilfredsstillende gjennom sommeren og høsten.

Vintervedlikehold

Avtalen om vintervedlikehold er videreført med Din Vaktmester (tidligere Bonitas). Ved brøyting etter første snøfall i 2024, ble bommen utenfor 72/74 skadet. Forholdet er tatt opp med entreprenør som har akseptert ansvar for dette.

Kvaliteten på snøryddingen ved starten av siste vinter oppfylte ikke våre forventninger. Som følge av dette har Din Vaktmester besluttet å gjøre arbeidet med eget utstyr/ressurser (og har følgelig sagt opp kontrakten med innleid entreprenør).

Gjesteparkeringen

Hver leilighet disponerer i dag 3 grønne gjestekort/oblater. Disse skal følge leiligheten ved salg.

Når de benyttes skal de legges godt synlig gjennom frontvinduet på bilene til våre gjester.

Vi registrerer dessverre fortsatt eksempel på at egne beboere benytter gjesteparkeringen til egen bil/firmabiler. Dette er brudd på Sameiets Vedtekter, og oppfattes som urettferdig for de som har kjøpt eller leid ekstra parkeringsplass i fellesgarasjen.
Styret har laget en «lapp» med info. om parkeringsbestemmelsene for gjesteparkeringen, og som settes på bilens frontrute i de tilfeller det er mistanke om misbruk. Skulle noen av våre gjester med rettmessig bruk av parkeringsoblat få en slik lapp, beklager vi - lappene er kun beregnet for parkerte biler tilhørende Sameiets beboere. **Igjen, gjesteparkeringen skal kun benyttes av våre gjester.**

Apcoa Parkering har utført kontroller og ilagt bøter på gjesteparkeringen til biler uten gyldig parkeringsbevis. Vår avtale med Apcoa er forlenget.

Vi takker de av våre beboere som gjør en ekstra jobb for at parkeringsbestemmelsene gitt i våre vedtekter skal overholdes.

Renovasjon

Gjennom 2024 har det installerte søppelsug anlegget stort sett fungert etter forutsetningene. Dessverre ble innkastet for restavfall ved Grillstadfjæra 64/66 skadet av Din Vaktmester's entreprenør under snørydding i mellomjula. Skaden var ikke mulig å utbedre og en utskifting av innkastet er påkrevet, følgelig vil dette innkast være ute av drift i hvert fall ut første kvartal, 2025.

Velforeningen Grilstad Marina har fortsatt oppfølging mot Trondheim Renholdsverk, både når det gjelder kapasitet og tilgjengelighet av installerte renovasjonsløsninger i reguleringsområdet.

Anlegg/Bygninger

Garantisaker
I 2024 har vi fulgt opp utestående garantisakene som sittende og tidligere Styrer har reist mot utbygger, Grilstad Marina.
Etter meget lang tid har vi nå fått korrigert eller er nær en avklaring på de aller fleste av de garantikrav vi har reist mot utbygger.

Av de garantikrav som ennå ikke er utbedret nevner vi:

· Det er enighet om at dreneringsopplegget fra verandatak/verandaer i bygg A og B vil bli endret til den samme løsning som er installert i Sameiets øvrige bygg. Dette vil bety kjerneboring i verandagulv, og resulterende oppryddingsarbeid for berørte beboere.

· For hoved balkonger i fjerde etasje er en løsning for bedre tetting mellom verandatak og yttervegg avtalt. Dette forventes å eliminere de takvanns-lekkasjer flere av våre beboere har erfart.

· En utbedringsmetode knyttet til avflassing/løse sokkelfliser i flere av Sameiets oppganger er fortsatt til utredning, dette da det første utbedringsforsøket feilet. Det samme gjelder utbedringsmetode for noen krympesprekker/avskallinger av betong i Fellesgarasjen.

· Oppfølging mot utbygger av noen avvik i forhold til prosjekterings- og bygningsdokumentasjonen for vårt Sameie pågår fortsatt.

Omforente planer for utbedringsarbeidene er ennå ikke sluttført.

Som flere har bemerket har vi hatt noen driftsutfordringer med Høiax lekkasjestopperne, installert under vask i kjøkkenbenkene og for noen leiligheter også i vann-fordelingsskapet. Styret har ikke oppnådd enighet om ansvarsforholdene knyttet til funksjonssvikt/antatt funksjonssvikt til disse lekkasjestoppere. Siden denne installasjon ligger til ansvaret til den enkelte beboer/eier, har Styret etter nærmere vurdering tatt denne problemstilling ut fra de garantisaker vi har reist fra Sameiet. Vi vil orientere nærmere om dette forhold under årets Beboermøte.

For å sikre at sluttføringen av garantisakene innrettes på en måte som best sikrer våre interesser, har vi også i 2024 hatt bistand fra Advokat Per Refset (TOBB).

Garasjeanlegget

I mai 2024 ble det gjennomført maskinell rengjøring av gulvarealene, utført ved Din Vaktmester (skiftet navn etter oppkjøpet av Bonitas).

Resultatet var innledningsvis ikke tilfredsstillende, derfor ble gjennomføringsperioden noe lenger enn opprinnelig planlagt. Vi beklager ulempene dette medførte og går ut fra at senere rengjøringsoperasjoner vil bli mer effektivt utført.

Som kjent har vi oppgradert det elektriske inntak- og fordelingssystem i garasjearealene, med egen strømtilførsel for elbil lading. Dette gjør at vi har god kapasitet til lading ved samtlige garasjeplasser. Vi minner om at nye ladepunkt for elbiler skal knyttes opp til det oppgraderte inntakssystemet med Zaptec ladere, og som etter avtale skal leveres av Elteam AS.

Med referanse til Husordensreglene kap. 13 har vi tidligere oppfordret til at eiendeler/effekter som har vært hensatt på egen biloppstillingsplass fjernes. Det har nå blitt bedre, men fortsatt er det rom for forbedringer.

Sykkelaksjonen.

Også siste år har vi fjernet noen sykler på våre parkeringsareal som ingen vedkjenner seg eierskapet til etter den tradisjonelle «sløyfeaksjonen».

De syklene vi fjerner lagres 8-12 måneder, og dersom ingen eiere melder seg, gis de deretter til ideelle organisasjoner eller leveres Trondheim Renholdsverk, Heggstadmoen.

Dugnad

En godt bemannet dugnad ble gjennomført siste år. Arbeidet inkluderte bla rydding/skjøtsel av Sameiets uteareal og lekeplass, rengjøring av markeringsskilt/kontakter og brannslukkere i fellesgarasjen, samt rengjøring av papir- og restavfallsinnkast.

På den sosiale siden ble det under dugnaden servert kaffe og noe å «bite i». Praten gikk lett, og det var tydelig at det for mange var hyggelig å treffes.

Styret takker alle som deltok i dugnaden!

HMS/Brannsikkerhet
Intern vernerunde er gjennomført iht. instruks, med støtte i OBOS HMS-modul for rutiner/kvalitetssikring. Vernerunden i 2024 ga ingen alvorlige anmerkninger.

For service og kontroll av brannanleggene i Grillstadfjæra 60-82 iht. gjeldende regelverk har vi for øvrig en løpende avtale med FireSafe. Utbedring av funksjonsavvik for noen av våre installasjoner er gjennomført

Også siste år har vi hatt noen utrykninger på grunn av falske brannmeldinger. Derfor oppfordrer vi alle våre beboere om å sette seg inn i Sameiets branninstruks. Denne instruks finnes på Vibbo, dessuten er et sammendrag vist i oppslag ved Sameiets inngangsområder. **Merk at kostnader ved falske utrykninger fra Trøndelag Brann og Redningstjeneste vil bli belastet beboer til den leilighet hvor brannalarmen er utløst.**

Vi nevner igjen behovet for kontroll/utskifting av brannslukkere i Sameiets leiligheter, som er den enkelte beboers/eiers ansvar.

Skadedyr

Styret har inngått avtale med Pelias skadedyrkontroll for å holde kontroll på forekomster av mulige skadedyr og evt. sørge for håndtering av disse.
Vi ber alle ta ansvar for å bidra til at vi får et skadedyrsfritt miljø i vårt Sameie, bl.a. ved ikke å sette avfall utenfor raskcontainere/innkast, eller å mate fugler med brødskalker og annet fugleför på våre områder.

Vi minner også om tiltak for å unngå forekomst av skjeggkre i våre boliger. Derfor bør om mulig pappkasser/annet emballasjemateriale (som ofte er årsaken til skjeggkre-invasjoner) ikke oppbevares innendørs, men midlertidig lagres ute/på verandaene. Sameiet har gjennom vår forsikring inkludert en avtale med Norsk Hussoppforsikring, som bl.a. dekker tiltak for bekjempelse av skjeggkre. Vi må alle imidlertid prøve å unngå slike saneringsoppdrag, som i tillegg til de ulemper dette medfører for den enkelte, belaster Sameiet med kr. 6000 i egenandel per tilfelle.

Vedlikeholdsplan

For et par år siden engasjerte vi Tobb, som sammen med representanter fra Styret tok en omfattende gjennomgang av våre bygg, som grunnlag for en Vedlikeholdsplan for vårt Sameie. Den Vedlikeholdsplanen som etter dette ble foreslått, hadde vesentlige mangler, men har blitt benyttet som basis for et korrigert arbeidsdokument.

Ut fra dette arbeid ser vi nå behov for en økning av Sameiets vedlikeholds-avsetninger. Dette er årsaken til at Styret fra 01.02.2025 har vært nødt til å gå for en økning av felleskostnader for våre boliger på ca. 10%.

I 2024 inngikk vi som avtalt på Årsmøtet 2024 en avtale med Techem for leveranse og installasjon av et nytt system for måling av fjernvarme- og vannforbruk i Sameiets leiligheter. Dette til erstatning for den tidligere vannmåler fra Trondheim Kommune og fjernvarme-målesystemet fra Siemens. Det nye målesystemene var ferdig installert i august 2024. Etter en innkjøringsperiode forventer vi nå mer effektiv, sikrere og mer stabil måling av forbruket til den enkelte leilighet. Dette betyr også at vann og avløpsavgift betales sammen med felleskostnadene, i stedet for direkte til Trondheim Kommune.

Elbil lading.

Det er i dag etablert 90 Zaptec ladepunkt i garasjekjelleren, operert av Charge365.
Pris for lading belastet fra Charge 365 har gjennom 2024 vært på kr 1,65 pr kWt. Styret vil også i år avregne forbruket i 2024 for den enkelte bruker og sørge for tilbakebetaling av det som eventuelt er betalt inn for mye for el. bil lading i forhold til de kostnader Sameiet er belastet fra vår strømleverandør. Så langt ser dette ut til å ligge i størrelsesorden 15% (tilbakebetalingen begrenses til brukere hvor beregnet refusjonsbeløp er høyere enn OBOS sine kostnader med denne tilbakebetaling).

Nabovarsel

Som bemerket i Årsberetningen for 2023 har vårt Sameie fått nabovarsel om oppføring av nytt bygg på næringstomten beliggende på sørsiden av Grillstadfjæra, vis a vis Sameiets bygg A og B.

Vi har kommentert dette nabovarsel og fått aksept for noen tiltak vedrørende adkomst til byggeplassen i anleggsperioden, slik at vårt Sameie blir minst mulig berørt.

Byggestart er fortsatt ikke avklart.

Samarbeid med andre Sameier/Næringsareal, Grilstad Marina.

En person fra vårt Styre er styremedlem i Velforeningen for Grilstad Marina. Velforeningen er et samarbeidsorgan på tvers av Sameiene og Næringsforetakene i reguleringsområdet Grillstadfjæra.

Velforeningen finansierer stell og skjøtsel av grøntområdene mellom gang- og hovedveger på reguleringsområdet (i samarbeid med Trondheim Kommune), fjerner tilvekst i strandsonen (båthavna), støtter renhold av «Vannrenna», gjennomfører to ryddeaksjoner på området («Rusken» aksjonen, vår og høst), brøyter deler av «Sankt Olavsleden», og støtter «Natteravnene», som også opererer i vårt område. Siste år ble det dessuten gjennomført 3 populære vinkurs, profesjonelt gjennomført av en av våre beboere - som også er utdannet sommelier.

I samarbeid med Trondheim Kommune og Grilstad Marina, har Velforeningen dessuten fulgt opp tiltak for å unngå utilsiktet bruk av fellesarealene i vårt nærområde.

Som Sameie støtter vi dette arbeid, og vil stimulere til at Velforeningens aktivitet blir fulgt opp fremover.

Styret, Sameiet Kanalen

Februar 2025

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914 042 429, KUNDENR. 7401

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 561 159	4 106 900	4 627 000	5 043 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	260 000
Andre inntekter	3	219 132	224 357	150 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 780 291**	**4 331 257**	**4 777 000**	**5 303 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 944	-23 970	-23 970	-25 000
Styrehonorar	5	-184 000	-177 000	-177 000	-177 000
Revisjonshonorar	6	-14 600	-17 380	-26 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-225 055	-214 025	-227 000	-242 400
Konsulenthonorar	7	-105 295	-69 497	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-977 856	-1 057 954	-1 140 998	-815 000
Forsikringer		-399 076	-351 238	-385 000	-462 000
Kommunale avgifter	9	-25 304	-23 036	-25 000	-30 000
Kostnader sameie		-35 811	0	-71 000	0
Energi/fyring		-363 261	-515 559	-448 000	-460 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 109 033	-1 072 927	-1 127 844	-1 173 000
Andre driftskostnader	10	-900 599	-1 024 322	-678 500	-1 062 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 365 833**	**-4 546 908**	**-4 375 312**	**-4 511 400**
DRIFTSRESULTAT		**414 458**	**-215 651**	**401 688**	**791 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	129 956	110 402	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**129 956**	**110 402**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**544 414**	**-105 248**	**401 688**	**791 600**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		544 414	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-105 248		

Transaksjon 09222115557540800330 Signert BK, MHM, SL, PJ, RÅ, KFT

SAMEIET KANALEN
ORG.NR. 914 042 429, KUNDENR. 7401

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		247 668	11 365
Forskuddsbetalte kostnader		94 822	104 287
Andre kortsiktige fordringer	13	436 139	0
Energiavregning	14	306 874	306 335
Driftskonto OBOS-banken		273 707	690 152
Sparekonto OBOS-banken		780 352	952 612
Sparekonto OBOS-banken II		1 289 490	1 101 440
SUM OMLØPSMIDLER		**3 429 052**	**3 166 191**
SUM EIENDELER		**3 429 053**	**3 166 192**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 070 162	2 525 748
SUM EGENKAPITAL		**3 070 162**	**2 525 748**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 510	39 675
Leverandørgjeld		304 381	593 769
Annen kortsiktig gjeld	15	7 000	7 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**358 891**	**640 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 429 053**	**3 166 192**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, __.__.2025
Styret i Sameiet Kanalen

Solvar N. Klokk	Hedvig Hjertås Mauseth	Roger Kolberg
Steinar Lauritzen	Per Jørgensen	Karl Fredrik Torp

Transaksjon 09222115557540609980 Signert SK, KFM, SL, PJ, RK, KT

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KANALEN

Organisasjonsnummer: 914042429
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Auditoriet, Strindfjordvegen 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Møteleder velges i årsmøtet.

✓ **Vedtatt. Anita Haugen, Rådgiver i Obos ble valgt som møteleder.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøte.

✓ **Vedtatt. Anita Haugen, rådgiver i Obos ble valgt som protokollfører. Tore Digre og Edmund Knutsen ble valgt til protokollvitner.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 177.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 177.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:

Styreleder:

Solvar Klokk Gjenvelges for 1 år

2 styremedlemmer:

Inger Kristin Stene velges som nytt styremedlem for 2 år

Karl Fredrik Torp gjenvelges som styremedlem for 1 år

1 varamedlem:

Lars Lyngmo velges som varamedlem for 1 år

Medlemmer til valgkomite for 1 år:

Hedvig Hjertås Mauseth

Greta Husby gjenvelges

Arild Solibakke gjenvelges

Forslag til vedtak:
Valgkomiteens innstilling godkjennes.

✓ Vedtatt.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3862/15

Faveo Prosjektledelse AS
Granåsvegen 15

N-7048 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Marianne Laanke Losen	12/51798 oppgis ved alle henvendelser	Monica Gulbrandsen	24.11.2015

Grilstad Marina felt B4, byggetrinn 1 - ferdigattest for boligblokk A, B og C

Byggested: **Grilstadfjæra B4** Gnr./Bnr.: **17/827**
Bygningsnummer: **300341132, 300341152 og 300341154**
Ansvarlig søker: **Faveo Prosjektledelse AS**
Tiltakshaver: **Grilstad Marina AS**

Søknaden om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 20.11.2015.

I følge plan- og bygningsloven § 21-10 skal søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse.

Innsendt sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Reguleringsplanen stiller ingen rekkefølgekrav til ferdigattest, men i forbindelse med midlertidig brukstillatelse ble det gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav § 7.6 som stiller krav om at vegen Grillstadfjæra skal være ferdig opparbeidet og åpnet for trafikk før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse. Ansvarlig søker redegjør for at vegen Grillstadfjæra nå er ferdig opparbeidet, men avstengt for vanlig trafikk ved boligbygg D. Dette da det foregår byggeaktivitet på begge sider av vegen (felt N5.2 og felt N6). Deler av rekkefølgekravet vil være knyttet til selve *bruken* av vegen. Dette vil være forhold som byggesakskontoret ikke kan hensynta i vår vurdering, og det vurderes dermed at rekkefølgekravet er oppfylt.

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i delegasjonssak nr. FBR RAM 5091/12, dispensasjon fra parkeringsdekning i delegasjonssak nr: FBR DSP 5096/12, godkjent

endring av antall leiligheter i hus C i delegasjonssak nr: FBR RAM 2203/13 med tilhørende igangsettingstillatelser.

Det vises til plan- og bygningsloven § 21-10.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Marianne Laanke Losen
byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi:
Grilstad Marina AS, Strindfjordvegen 1, 7053 RANHEIM

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage på vedtak De har fått underretning om.

Klagerett
De har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan De 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 Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Innholdet i klagen
De må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De 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 De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med byggesakskontoret.

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

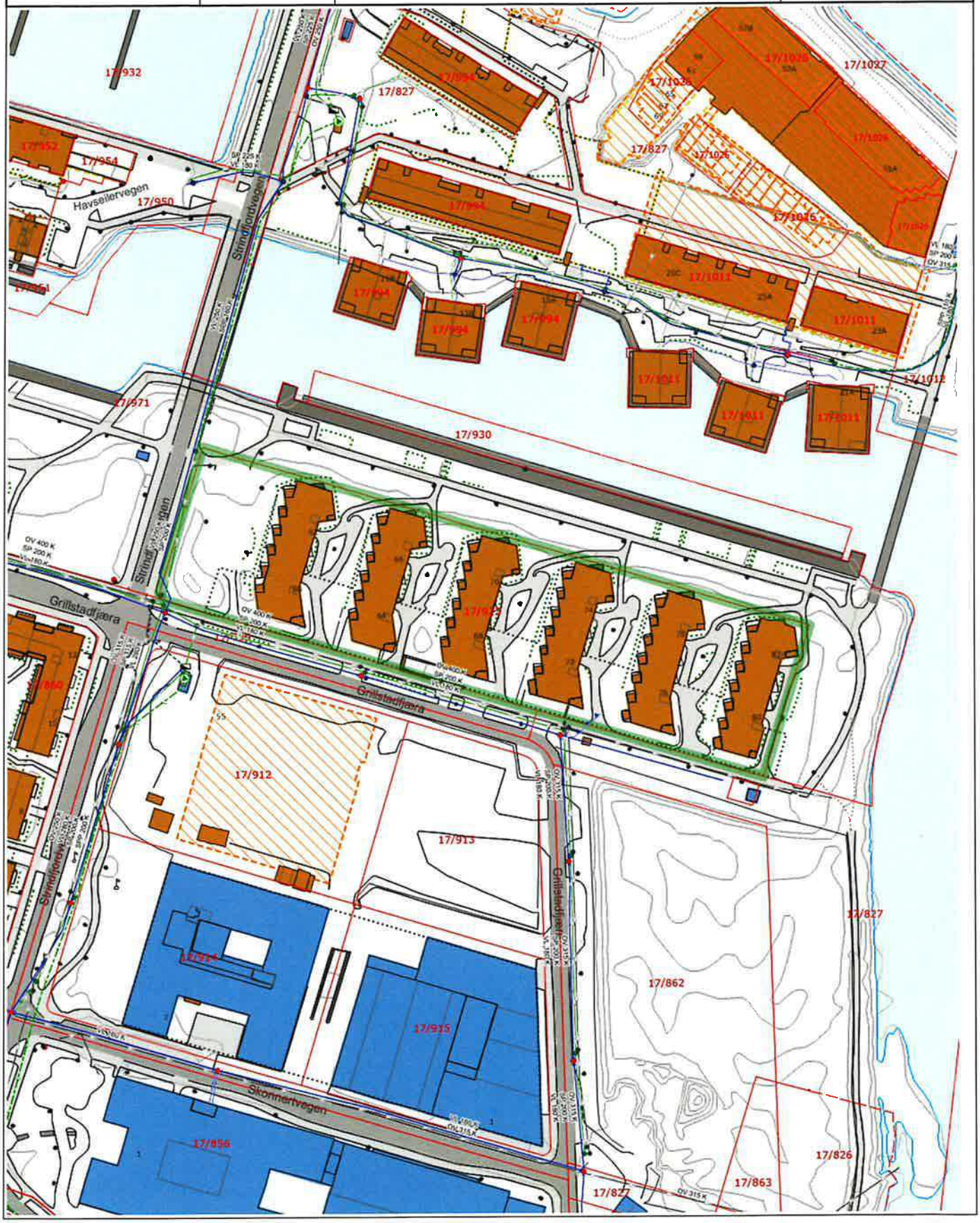
Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere Dem om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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

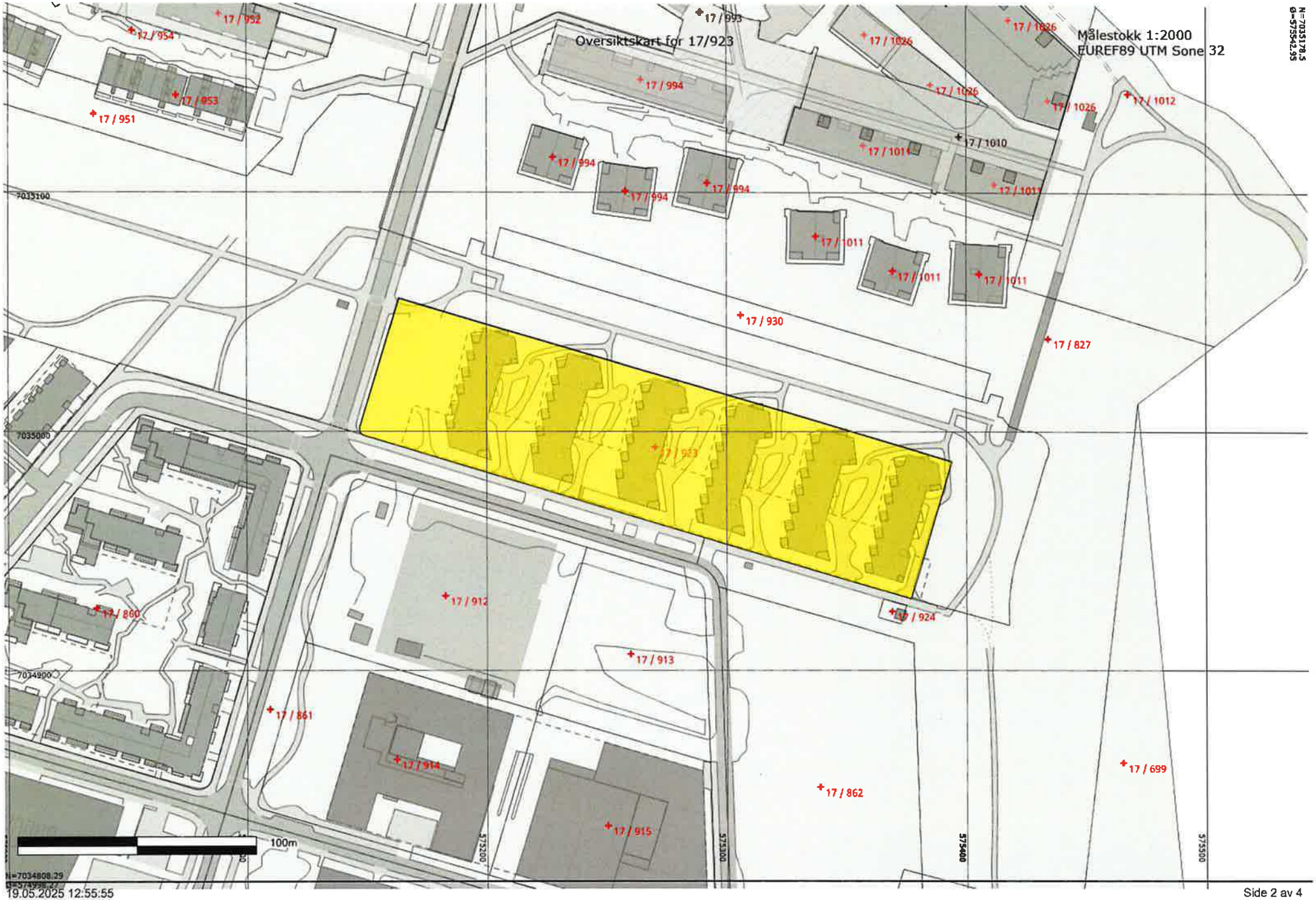
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Grillstadfjæra 66 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

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


Oversiktskart for 17/923
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035178.5
Ø=575542.93
17 / 993
17 / 952
17 / 954
17 / 953
17 / 951
17 / 994
17 / 1026
17 / 1012
17 / 1010
17 / 1011
17 / 930
17 / 827
17 / 923
17 / 912
17 / 860
17 / 924
17 / 913
17 / 861
17 / 914
17 / 862
17 / 915
17 / 699
7035100
7035000
7034900
575200
575300
575400
575500
100m
N=7034808.29
19.05.2025 12:55:55


17/923 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
N=7035178.5
Ø=575342.95
17 / 952
17 / 954
17 / 953
17 / 951
17 / 993
17 / 994
17 / 1026
17 / 1012
17 / 1010
17 / 1011
17 / 930
17 / 827
17 / 923
17 / 912
17 / 860
17 / 924
17 / 913
17 / 861
17 / 914
17 / 862
17 / 915
17 / 699
1
2
3
4
7035100
7035000
7034900
575200
575300
575400
575500
100m
N=7034808.29
Ø=574998.27
19.05.2025 12:55:55

Planident: r20110057
Arkivsak: 11/44065

Detaljregulering av Grilstadfjæra B4
Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 7.9.2012
Dato for godkjenning av bystyret : 18.10.2012

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart, merket ARC Arkitekter AS, datert 1.3.2012, sist endret 7.9.2012.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
  - Energianlegg
  - Lekeplass
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Gang- og sykkelveg
  - Annen veggrunn
- Hensynssoner
  - Frisiktsone
- Bestemmelsesområde
  - Bakkeparkering
  - Parkeringskjeller

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Plassering av bebyggelse

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de viste byggegrensene.

§ 3.2 Tillat arealbruk og utnyttelse

Byggeområdene skal benyttes til boliger, med tilhørende anlegg, og lekeplass. Det kan ikke bygges ut på en slik måte at det hindrer muligheten for å oppnå en minimumsutnyttelse på min 3 boliger pr. dekar. Bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 40 %. Gang- og sykkelveg og annen veggrunn regnes ikke med i tomtearealet. Parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting (%-BYA).

§ 3.3 Bebyggelsens høyde

Bygninger kan ha maks gesimshøyde som angitt på plankart. Mindre takoppbygg som heishus og rekkverk på terrasse kan tillates. Takoppbygg kan ha maks. størrelse 10 % av takflate med høyde inntil 1,1 meter over gesims.

§ 3.4 Antall og type boliger
Det skal være minimum 20 % av hver leilighetsstørrelse, henholdsvis 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter, i hvert boligfelt. 1-roms leiligheter tillates ikke. Ensidig belyste boliger tillates ikke mot nord eller nordøst.

§ 3.5 Utomhusareal boliger
Leke- og oppholdsarealer skal plasseres slik at de får gode solforhold og er skjermet mot vind og trafikk. Det tillates ikke privat uterom for leiligheter på bakkeplan utenfor byggegrense.

§ 3.6 Parkering
Det tillates ikke bilparkering på bakkeplan utover bestemmelsesområde #1. Bilparkering for øvrig skal plasseres under bakken. Nedkjøring til parkeringskjeller skal ligge innenfor bestemmelsesområde #1. Parkeringskjeller skal utformes med tanke på økt havstigning og stormflo. Sykkelparkering tillates på bakkeplan mellom bebyggelsen.

§ 3.7 Søppelhåndtering
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.

§ 3.8 Lekeplass
f_FL skal opparbeides som felles lekeareal for ny bebyggelse. Arealet skal tilpasses aktiviteter for alle aldersgrupper. Det tillates parkeringskjeller under arealet, i bestemmelsesområdet #2.

§ 3.9 Energianlegg
Det tillates nedgravd pumpestasjon for vannbasert varmepumpeanlegg med tilhørende overbygg. Fotavtrykk for overbygget skal ikke være mer enn 15 m². Overbygget, samt areal innenfor området, skal utformes på en måte som er estetisk tiltalende, og som en integrert del av 0F2.

§ 3.10 Fjernvarme
Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet.

§ 3.11 Nettstasjon
Nettstasjon skal plasseres innenfor området. Det tillates at nettstasjon integreres i ny bebyggelse. Det tillates ikke nettstasjon under bakkenivå. Plassering skal være godkjent av TrønderEnergi Nett AS før igangsettingstillatelse kan gis.

§4 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Gang- og sykkelveg
0_GS skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg.

§ 4.2 Annen veggrunn
O_AVT skal opparbeides med beplantning eller på annen tiltalende måte.

§ 4.3 Veg
F_Veg reguleres til felles veg for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy for bebyggelse i B4-4, B4-5 og B-6 og Energianlegg. Del av F_Veg som ligger øst for området Energianlegg, skal utformes i et materiale som tåler belastning av kjøretøy. Denne delen av F_Veg skal opparbeides på en

måte slik at den oppleves som en del av OF_2 i reguleringsplan R0391A, eksempelvis med armert gress.

§ 4.4 Avkjørsler
Det tillates to hovedavkjørsler fra Grillstadfjæra til ny bebyggelse som vist med piler på plankartet. Avkjørslene tillates justert i side inntil 5 m fra angitt posisjon.

Det tillates tre avkjørsler fra Grillstadfjæra for tilbringertjeneste og utrykningskjøretøy. Avkjørslene skal utformes på en måte som skiller seg fra utformingen av avkjørsler ment for daglig trafikk, eksempelvis med armert gress.

§ 5 HENSYNSSONER

§5.1 Frisiktsone
I frisiktsonene skal det være fri sikt langs veg/kryss 0,5 m over terreng. Oppstammede trær tillates innenfor sonen.

§ 6 ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

§ 6.2 Krav om geoteknisk prosjektering
Rapport fra geoteknisk prosjektering skal være ferdig før igangsettingstillatelse kan gis. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden.

§ 6.3 Støy
Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Lydnivå på utendørs oppholdsareal (som inngår i uteromsregnskapet) og felles lekeplass f_Lek skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Eventuell støyskjerming av f_lek mot Grillstadfjæra og Strindfjordvegen skal fortrinnsvis skje ved voll.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Krav om undersøkelse av forurenset grunn
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 forurensingsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeid og veileder Tilstandsklasser for forurenset grunn, TA-2553/2009 (Klima- og forurensingsdirektoratet). Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset kunne forevises forurensningsmyndigheten.

§ 7.2 Dokumentasjon av skolekapasitet
Søknad om tiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

§ 7.3 Opparbeiding av friområde
Plan for opparbeiding av OF2 i reguleringsplan R0391A skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

OF2 i reguleringsplan R0391A skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse. Det kan tillates en trinnvis opparbeidelse av OF2, dersom bebyggelsen oppføres i flere byggetrinn. Tursti skal opparbeides gjennom OF2 fra o_GS til Ladestien parallelt med f_ Veg før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis.

§ 7.4 Opparbeiding av felles lekeplass.
F_ Lek skal være opparbeidet og møblert før brukstillatelse for første bygg kan gis.

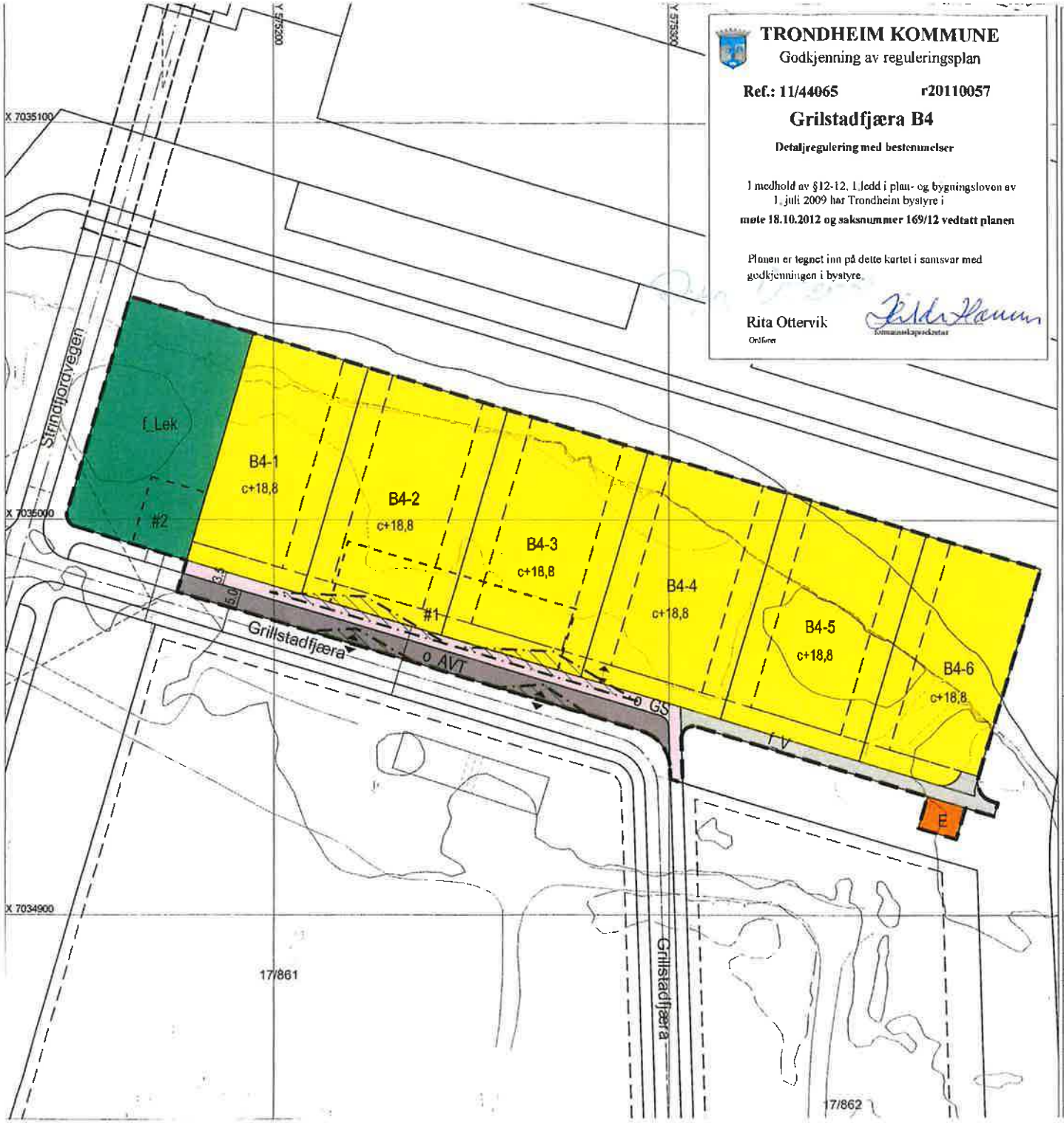
§ 7.5 Opparbeiding av utomhusareal
Før brukstillatelse for ny bebyggelse kan gis skal tilhørende utomhusareal være opparbeidet.

§ 7.6 Opparbeidelse av veg
Grillstadfjæra (veg 3 i reguleringsplan R0391A) skal være ferdig opparbeidet og åpnet for trafikk før brukstillatelse kan gis for ny bebyggelse.

§ 7.7 Skoleveg
Sikring av skoleveg skal være dokumentert gjennomført før første brukstillatelse gis.

Dato og signatur

***



TRONDHEIM KOMMUNE
Godkjenning av reguleringsplan

Ref.: 11/44065 **r20110057**

Grilstadfjæra B4

Detaljregulering med bestemmelser

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

møte 18.10.2012 og saksnummer 169/12 vedtatt planen

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

Rita Ottervik
Ordfører

Kommunalsjef/sekretær

TEGNFORKLARING PBL av 2008

§ 12-5, AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg
   - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (1113)
   - Energianlegg (1510)
   - Lekeplass (1610)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
   - Kjøreveg (2011)
   - Gang-/sykkelveg (2015)
   - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

§ 12-6, HENSYNSSONER

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

§ 12-7, BESTEMMELSER

- Parkering på bakken, #1
- Parkering under bakken, #2

Juridiske linjer og symboler

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Grense hensynssoner
- Grense bestemmelser
- Avkjørsel

Kartplan (x,y): Euref89 - UTM32 | Kartuttrekk pr: september 2012 | Ekvidistanse 1 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune
0 100 400

TRONDHEIM KOMMUNE
Detaljregulering av
Grilstadfjæra B4

Målestokk: 1:1000 (A3)

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
Rev. i.h.t møte 12.04.2012	01.05.2012	RS			
Til sluttbehandling	07.09.2012	bm/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
Behandlet i UBY	11.05.2012	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	20.06.2012	
Offentlig ettersyn	20.06.2012 - 09.08.2012	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	02.10.2012	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.10.2012	
Godkjent bystyret	18.10.2012	

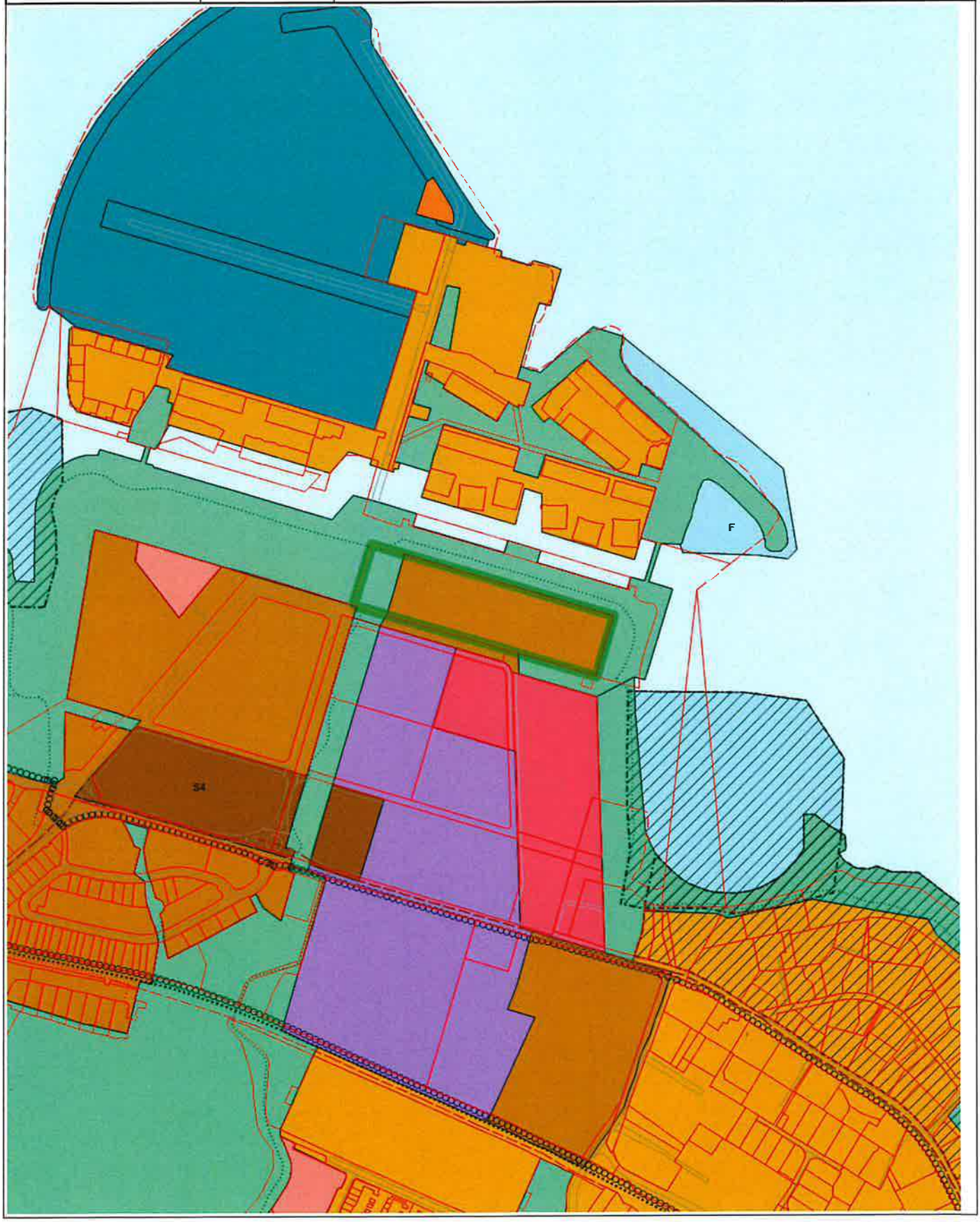
Forslagsstiller: ARC arkitekter as
På vegne av: Grilstad Marina as
Dato: 01.03.2012
Reguleringsplan nr: r20110057
Kommunens saksnr.: 11/44065

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Grillstadfjæra 66 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

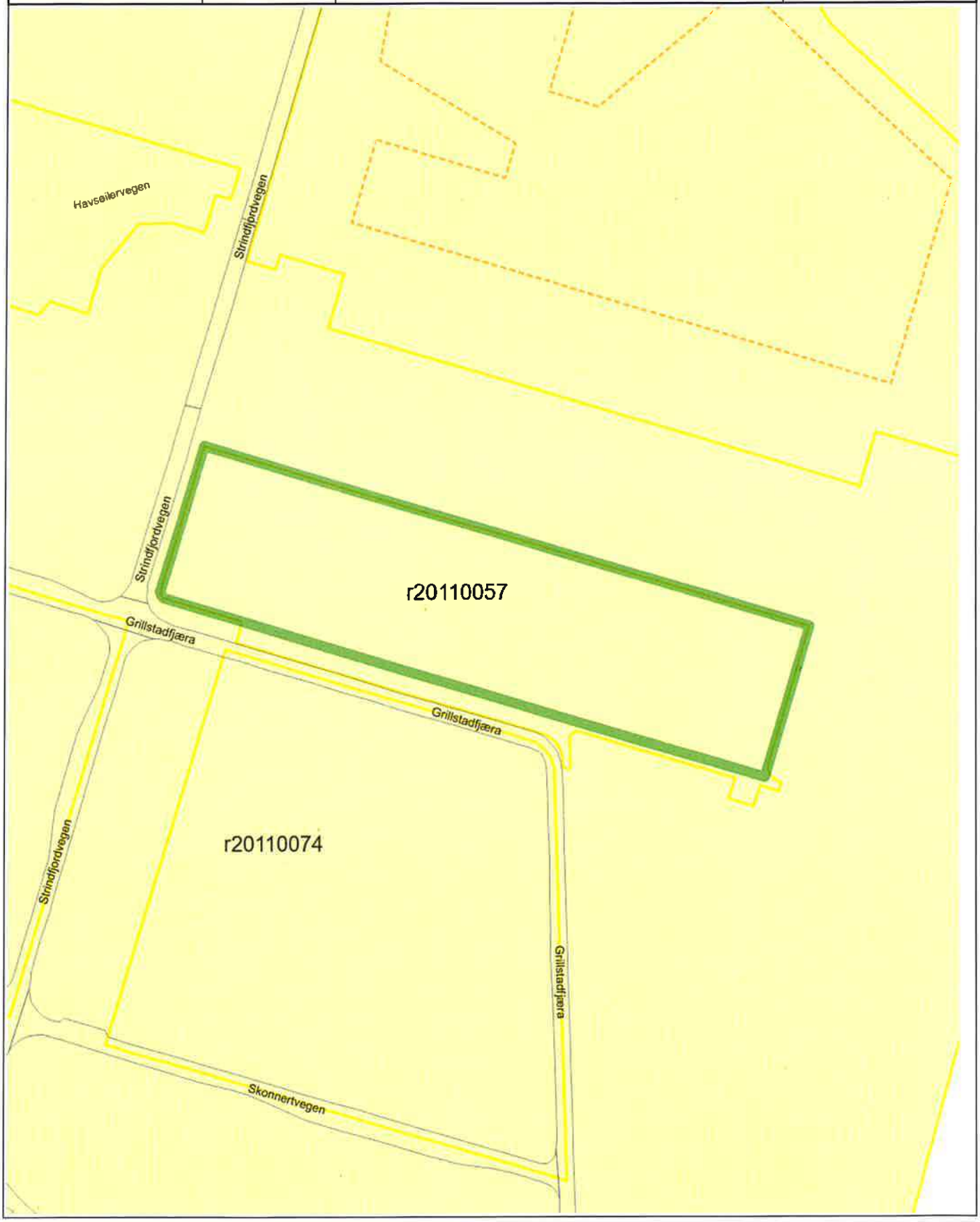
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Jernbane - på bakken
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Næringsbebyggelse
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Friluftsområde i sjø
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Turveg / turdrag
- Jernbane - bro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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Grillstadfjæra 66 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

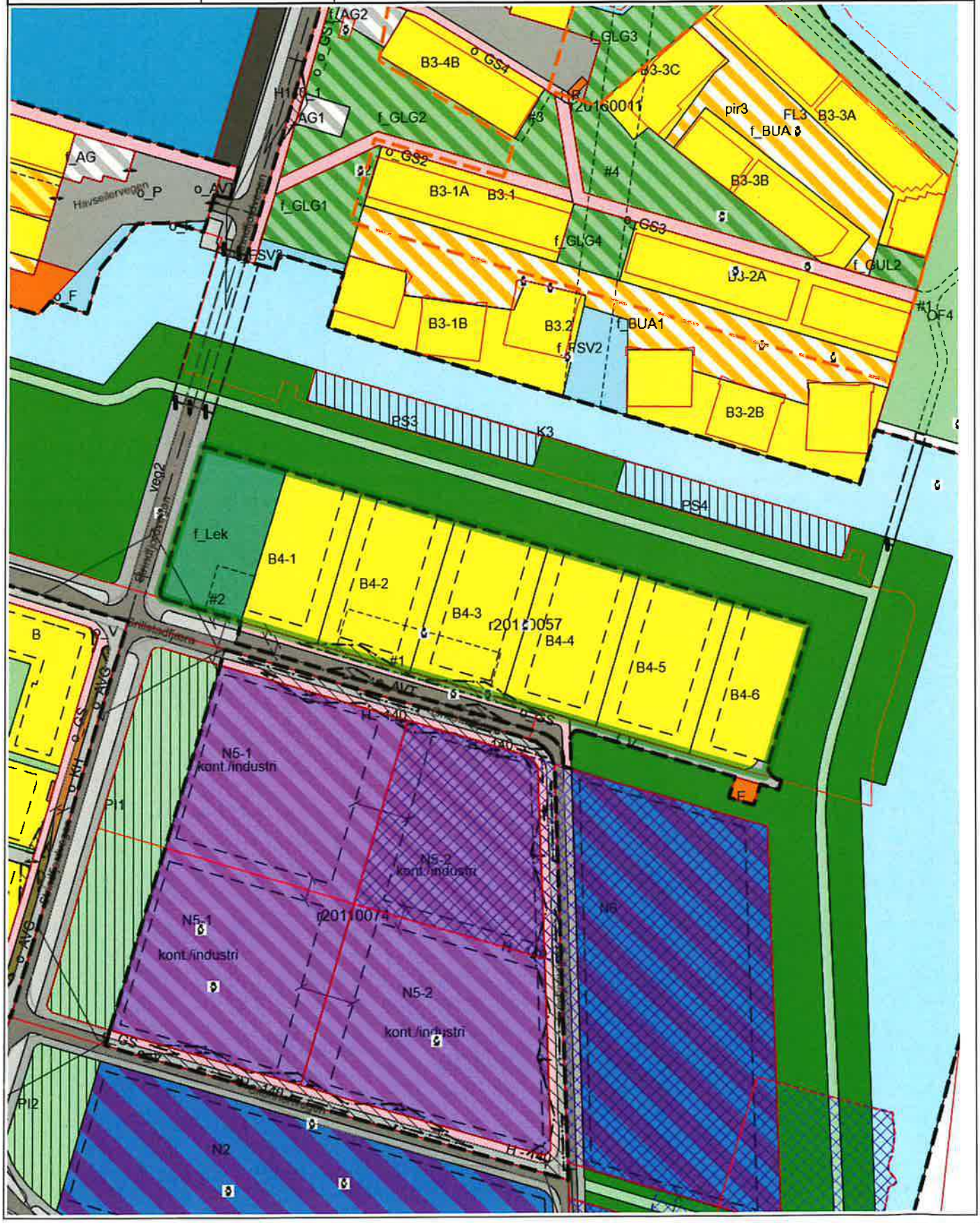
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 923	Fnr: 0	Snr: 31
Adresse:	Grillstadfjæra 66 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- Midlertidig forbud mot tiltak
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Avkjørsel - kun utkjøring
- Brukar
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kjørefelt
- Bru
- Måle- og avstandslinje
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Offentlig friområde
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Småbåthavn
- Parkbelte industriområde
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Kontor/Industri
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kontor/Industri
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Friområde
- Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Parkeringshus/-anlegg

Innsender iht. følgebrev/-
~~innsender ikke oppgitt~~:
991340475
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL BOD OG PARKERINGSPLASS

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 erklærer som bindende for seg, at gnr 17 bnr 923 snr. 38 har midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 bod i parkeringskjeller og at gnr. 17, bnr. 923, snr. 140 har midlertidig eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass i parkeringskjelleren på eiendommen gnr 17 og bnr 923, jfr eierseksjonsloven § 25.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Kanalen.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr 17 bnr 923 snr 1 - 176 i Trondheim kommune.

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 v/ Styret

Trondheim, dato 14/11-23

Bjørn Th. Karlsen

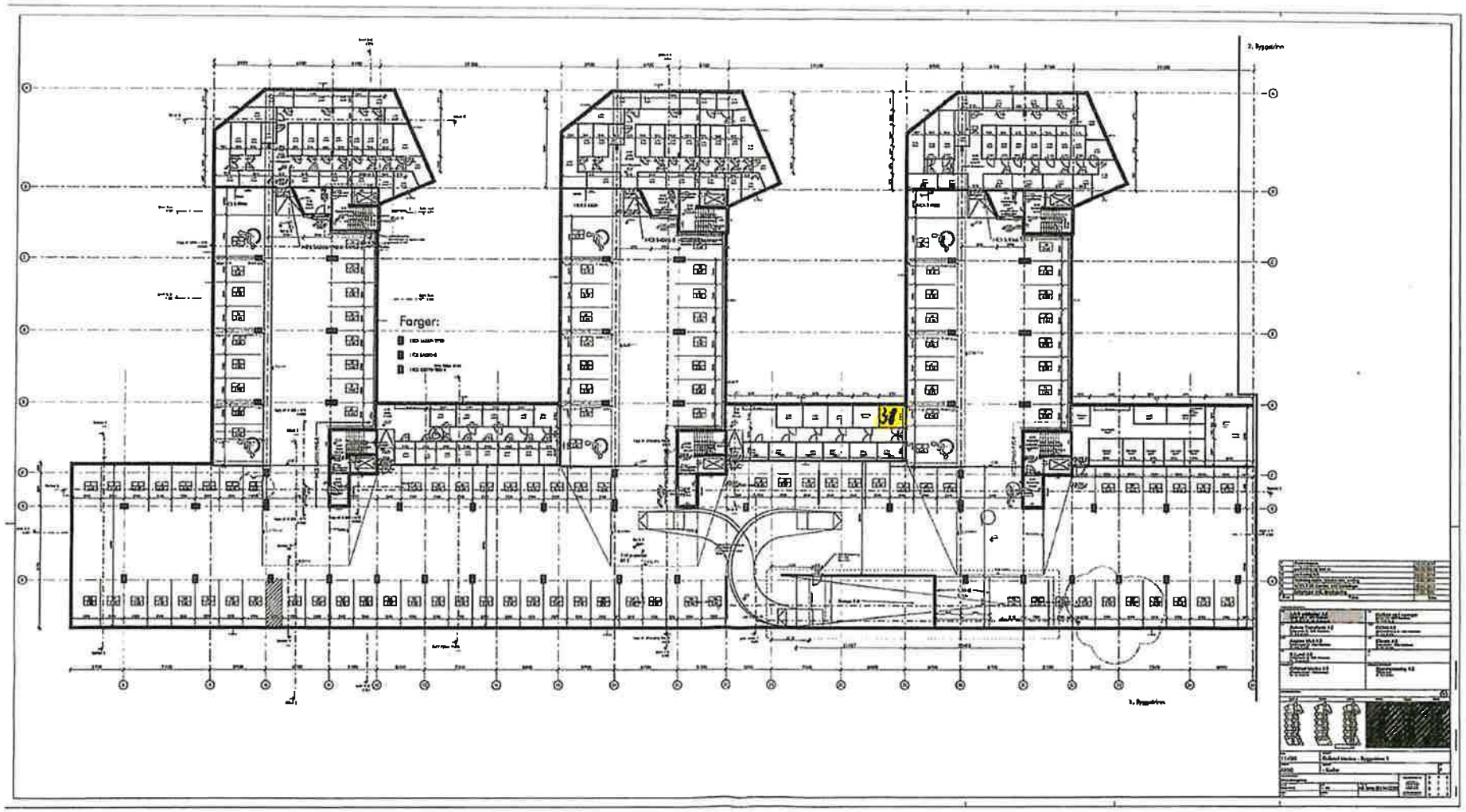
Trondheim, dato 28/9-23

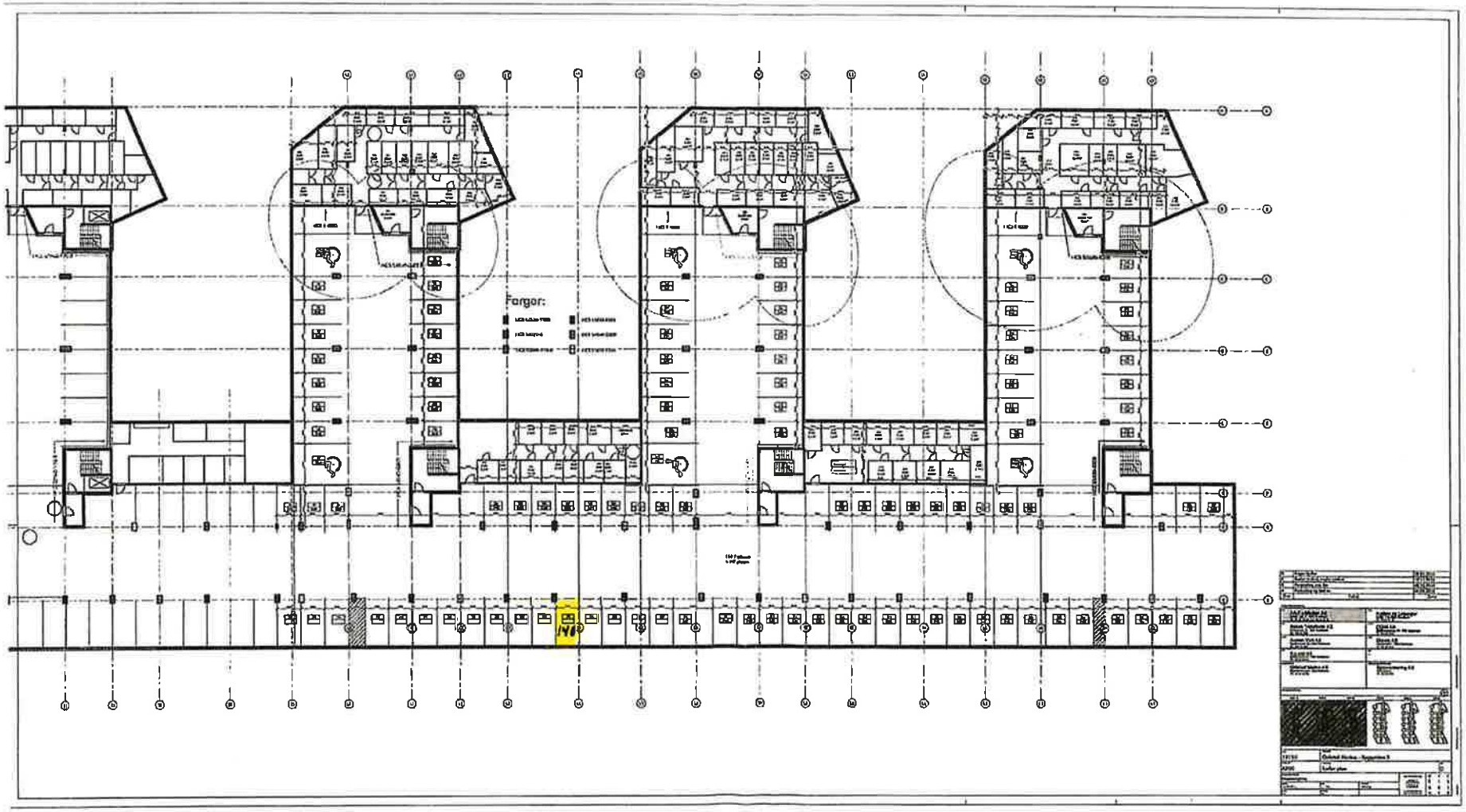
Solvar Normann Klokk

Doknr: 1326338 Tinglyst: 27.11.2023
STATENS KARTVERK

23/11-23
Rett kopi bekreftes

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF


Farger:


Farger:

TRANSPORT AV BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASS, GNR. 17, BNR. 923, SNR. 7 I TRONDHEIM

Nina Bye Svorkås, fødsels- og personnummer __ transporterer herved sin bruksrett til parkeringsplass (dokumentnummer 2021/863888) til Ove Haugen, fødsels- og personnummer ____ 17, bnr. 923, snr. 119 i Trondheim kommune.

Trondheim, den 11.12.2023

Nina Bye Svorkås

Nina Bye Svorkås

Rett kopi bekreftes.
17/1-24 Marthe B. Kristoffersen
GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

Doknr: 1010809 Tinglyst: 23.01.2024
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 erklærer som bindende for seg, at gnr 17 bnr 923 snr. 7, 54, 60, 62, 64, 67, 82, 83 145 og 160 har midlertidig eksklusiv bruksrett til 10 parkeringsplasser i parkeringskjelleren på eiendommen gnr 17 og bnr 923 jfr eierseksjonsloven § 19 5. ledd.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Kanalen.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr 17 bnr 923 snr 1 - 176 i Trondheim kommune.

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 v/ Styret

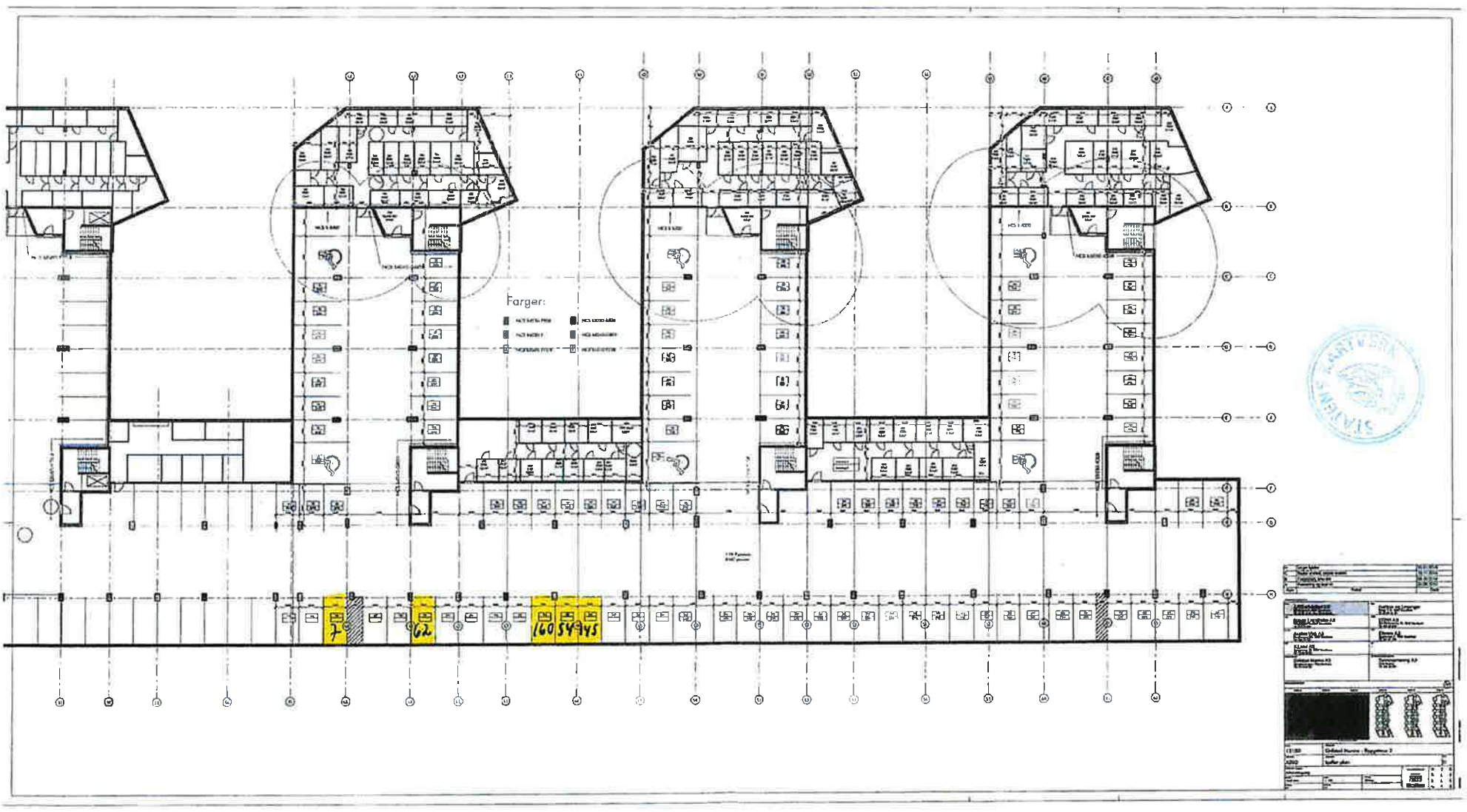
Signatur: _____ _____

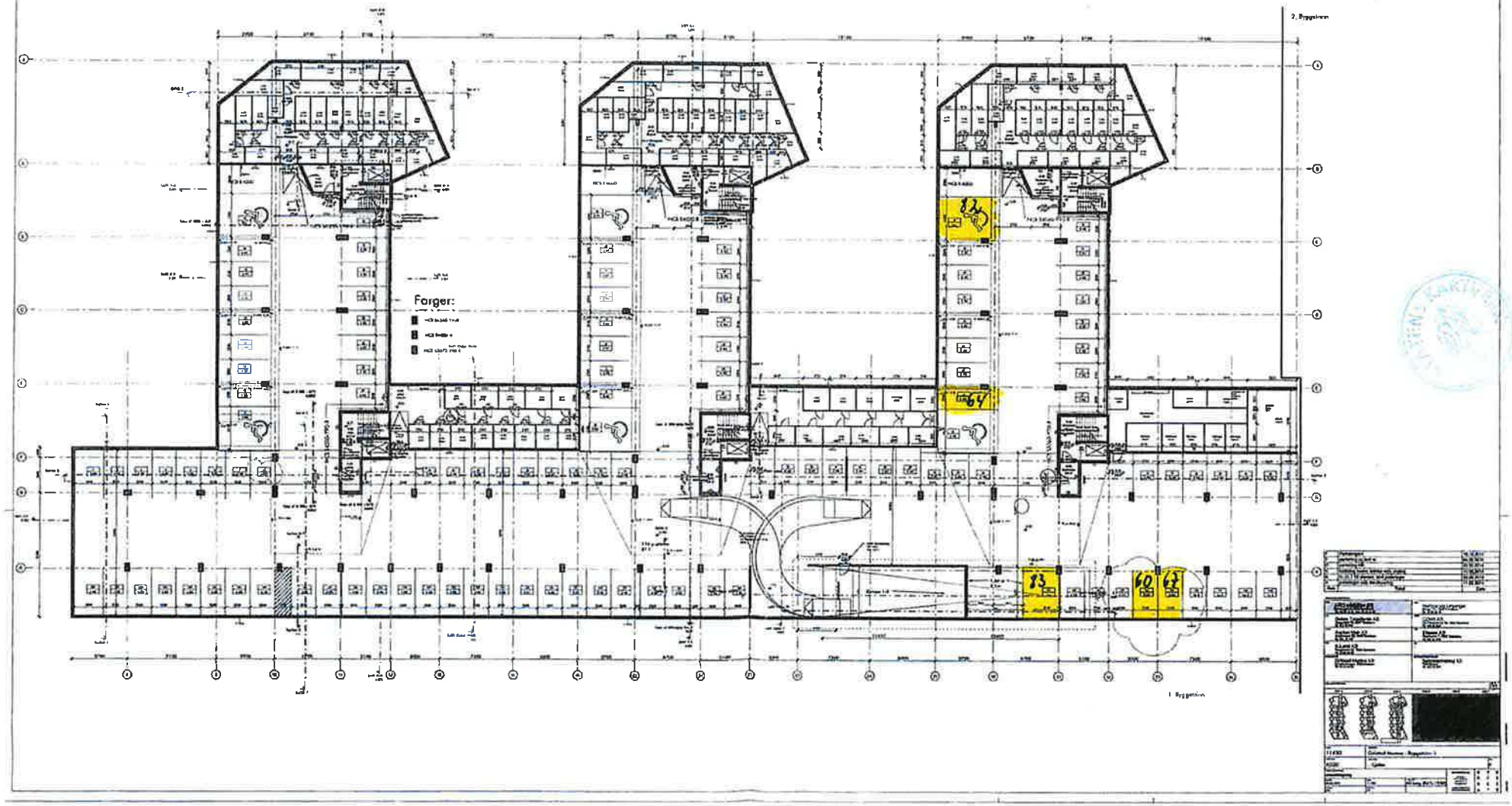
Navn: Bjørn Th. Karlsen ~~Solvar Normann Klokk~~ HANS BYSTRØM

Trondheim, dato 26.11-20 Trondheim, dato 17.02.2021

Doknr: 863888 Tinglyst: 13.07.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Anja Christine Bakken
STATENS KARTVERK


Farger:
7
62
160
54
45


Farger:
2. Byggetrinn
1. Byggetrinn

OBOS

OBOS
Midt-Norge

Besøksadresse
Strandveien 43
3. etg.

Postadresse
PB 8824 Nedre Elvehavn
7481 Trondheim
Telefon: 02333

Foretaksregisteret
NO 934 261 585 MVA

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 Hønefoss

Doknr: 648670 Tinglyst: 13.04.2018
STATENS KARTVERK

Påtegning om transport. Dokument.nr 606288

Som hjemmelshaver til gnr. 17, bnr. 923, snr. 32 i Trondheim bekrefter jeg transport av nærværende erklæring til gnr. 17, bnr. 923, snr. 135 i Trondheim.

Sted/dato: Trondheim 2/3/18

Selger

Person nr:

RETT KOPI BEKREFTES
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Rett kopi bekreftes:

ERKLÆRING OM BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 erklærer som bindende for seg, at gnr 17 bnr 923 snr. 1, 9, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 22, 26, 32, 34, 38, 42, 44, 45, 49, 51, 108, 109, 113, 141, 157, 164, 171, 173 og 175 har midlertidig eksklusiv bruksrett til 27 parkeringsplasser i parkeringskjelleren på eiendommen gnr 17 bnr 923 jfr eierseksjonsloven § 19 5. ledd.

Som en betingelse for bruksretten skal rettighetshaver forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Kanalen.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr 17 bnr 923 snr 1 - 176 i Trondheim kommune.

Sameiet Kanalen org nr 914 042 429 v/ Styret

Signatur: Eivind Maråk

Navn: Eivind Maråk

Dato: Trondheim 13.05.16

Eirik Ressem Strøm

Eirik Ressem Strøm

Dato: Trondheim 24/05-16

Doknr: 606288 Tinglyst: 04.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

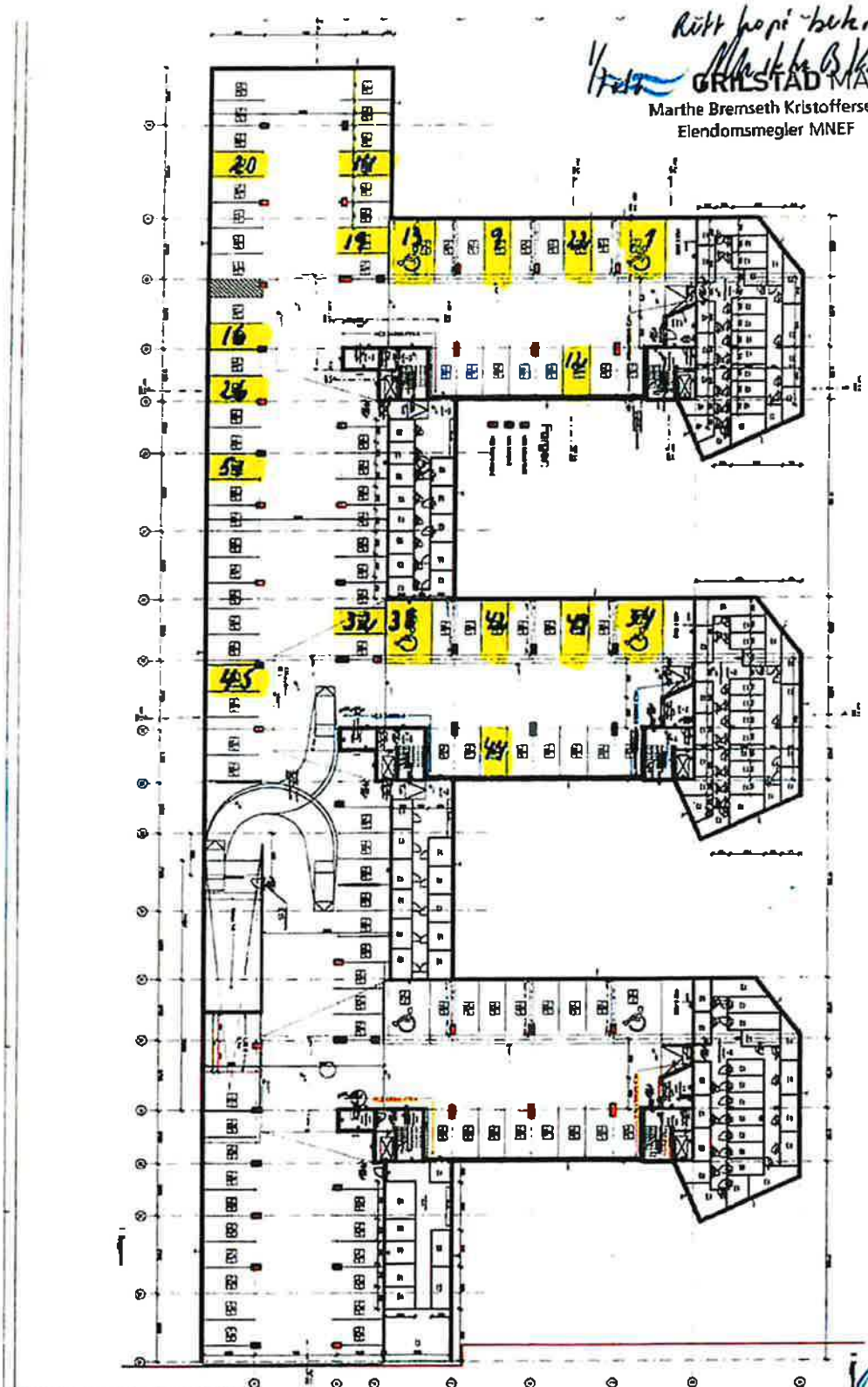
Rett kopi bekreftes.
1/7-16 Marthe B. Kristoffersen

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes.

GRILSTAD MARINA

Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF



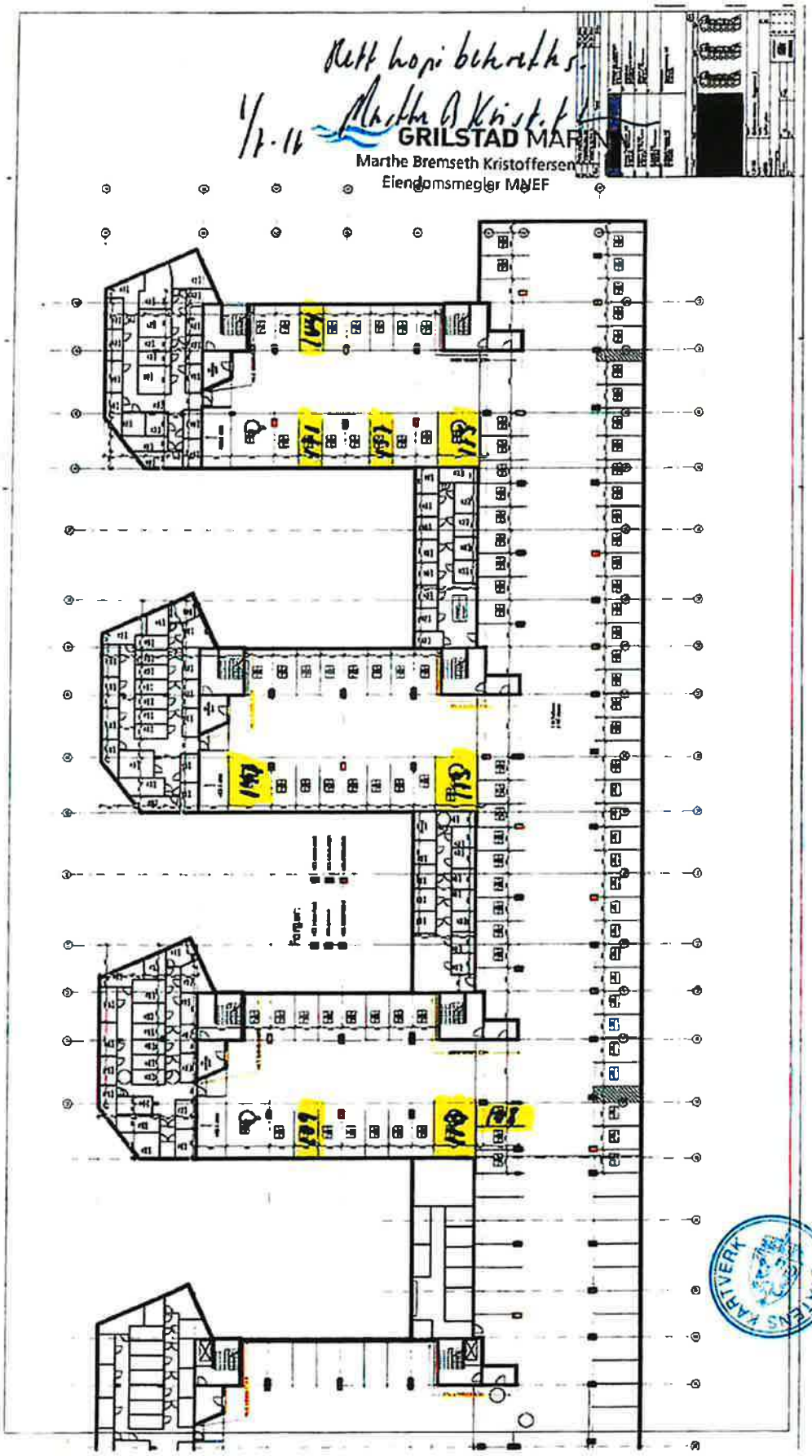
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekrefter.

1/2-16 Marthe B Kristoffersen

GRILSTAD MARINA

Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF



Rett kopi bekreftes:

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

Rauheimsveien 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 hjemmelshaver.

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

STATENS KARTVERK

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 66, 7053 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 923, Snr. 31, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251036

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Stig Johansen

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 414 00 299

E-post: stig.johansen@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.
