PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

# STRINDFJORDVEGEN 27C

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Plantegning

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie/velforening

Byggesak

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Benum & Johansen |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 164251050 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Schweder Kris Jarosch-Von |

| Gateadresse |
| --- |
| Strindfjordvegen 27C |

| 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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251050

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

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: 164251050

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: 164251050

## 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: 164251050

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kristoffer Jaorsch von schweder | 67a8deac41bd6f67ee22e3d8c2ff48586081e55d | 09.04.2026 06:06:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 164251050

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

Sjekk gyldighet på rapport

# TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

## Leilighet

Adresse

## Strindfjordvegen 27 C

## 7053 RANHEIM

## 5001/17/52/994/0/0

Rapportdato

19.05.2026

| | |
|---|---|
| TG 0 | 0 |
| TG 1 | 9 |
| TG 2 | 0 |
| TG 3 | 0 |
| TG IU | 1 |

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

**Befaring utført den 18.05.2026 av:**



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

Medlem av NITO

# Om rapporten

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

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

# Takstmannens integritet

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

# Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# Tilstandsgradene

**TG 0**

## Ingen avvik

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

**TG 1**

## Mindre eller moderate avvik

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

**TG 2**

## Vesentlige avvik

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

**TG 3**

## Store eller alvorlige avvik

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

**TG IU**

## Ikke undersøkt

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

# Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 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.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# Struktur og referansenivå

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

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

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

# Tilleggsundersøkelser

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

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

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

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 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:** Strindfjordvegen 27 C , 7053, RANHEIM

**Matrikkel:** 5001/17/52/994/0/0

**Boligtype:** Leilighet

**Byggeår:** 2021

**Tomt:** 3 933.50 $m^2$

**Hjemmelshaver(e):** Kristoffer Jarosch-Von Schweder

**Rekvirent:** Selger koordinerte takstmann gjennom megler

**Tilstede på befaring:** Takstmann og hjemmelshaver

**Byggemetode:** Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

**Hvordan er boligen tilknyttet vann:** Kommunalt

**Hvordan er boligen tilknyttet avløp:** Kommunalt

**Adkomst:** Offentlig

## Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er under 5 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Hindringer på befaringsdagen

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

## Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

## Øvrig informasjon om oppdraget

STRINDFJORDVEGEN 27C - 5001/17/52/994/0/0

# 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.

**1 Etasje**

| **BRA-i** | **BRA-e** | **BRA-b** | **Åpent areal (TBA)** |
|---|---|---|---|
| 49 $m^2$ | 6 $m^2$ | 0 $m^2$ | 15 $m^2$ |
| **Beskrivelse av BRA-i** | **Beskrivelse av BRA-e** | **Beskrivelse av BRA-b** | **Beskrivelse av åpent areal** |
| Entrè, bad, stue/kjøkken, soverom, bod/teknisk. | 1 kjellerbod og en sportsbod. | | Terrasse |

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

| **BRA** |
|---|
| 55 $m^2$ |

**Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.**

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# Oppsummert

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

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

**Bad - Totalvurdering av fuktsøk:** Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

# 1 Dokumentasjon

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

**Kommentar:**
Boligen har ikke hatt ombygging eller større rehabilitering av betydning siden boligen var ny da boligen er under 5 år gammel.

**Er selgers egenerklæring kontrollert?**
Ja

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

**Når ble egenerklæringen signert?**
08.04.2026

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 2 Lovlighet

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

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?**
Ja

**Kommentar:**
Ferdigattest datert 09.03.2023.
Ferdigattest gjelder for 3 punkthus (Bryggevilla 1-3) og 2 leilighetsbygg (Havnetunet sør og Bryggeleiligheter) samt uteområder og parkering.

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

**Kommentar:**
Ingen avvik oppdaget.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 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**
3 lags isolervindu med trekarm.

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

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?**
Nei

**Ble det registrert punkterte glass?**
Nei

**Totalvurdering av vinduer / dører**

**Kommentar:**
Vinduer og dører er kontrollert og ingen avvik funnet. Fremstår med liten slitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 4 Terrasse

TG 1

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

**Type:**
Etablert terrasse Med utgang fra stue.

**Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?**
Nei

**Er det etablert rekkverk?**
Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?**
Nei

**Totalvurdering av balkong / terrasse**

**Kommentar:**
Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

- Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.
- Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 5 Bad

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

**Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?**
Nei

**Kommentar:**
Bad fremstår som ved byggeår.

## Overflater

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

**Totalvurdering av overflater**

TG 1

**Kommentar:**
TG 1:Badet fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

**Levetid:**

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

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

## Membran, tettesjikt og sluk

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

**Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

**Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?**
Nei

**Kommentar:**
Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

**Bilde**



**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

TG 1

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

**Levetid:**

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

## Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

**Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

**Sanitærutstyr:**
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett

**Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**

TG 1

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

**Levetid:**

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

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

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

## Fuktsøk

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

**Totalvurdering av fuktsøk**

TG IU

**Kommentar:**
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

# 6 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 1

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

**Type:**
Betong

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

**Totalvurdering av etasjeskille**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

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

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

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

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

**Fungerer avtrekk over stekesone?**
Ja

**Kommentar:**
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

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

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

**Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?**
Ja

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

**Totalvurdering av kjøkken**

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

**Levetid:**

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

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:**
Garderobe

**Er varmtvannsberederen kontrollert?**
Nei

**Kommentar:**
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

**Totalvurdering av VVS**

**Kommentar:**
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
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.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Levetid:**

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

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

**Type sikringer:**
Automatsikring

**Hvor er sikringsskapet lokalisert?**
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

**Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?**
Nei

**Foreligger det samsvarserklæring?**
Ja

**Kommentar:**
Samsvarserklæringen ligger i FDV mappen til leiligheten men er ikke sett av takstmann.

**Er det kursfortegnelse i skapet?**
Ja

**Ble det funnet synlige avvik?**
Nei

**Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?**
Nei

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

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**
Nei

**Bilde**



STRINDFJORDVEGEN 27 C - 5001/17/52/994/0/0

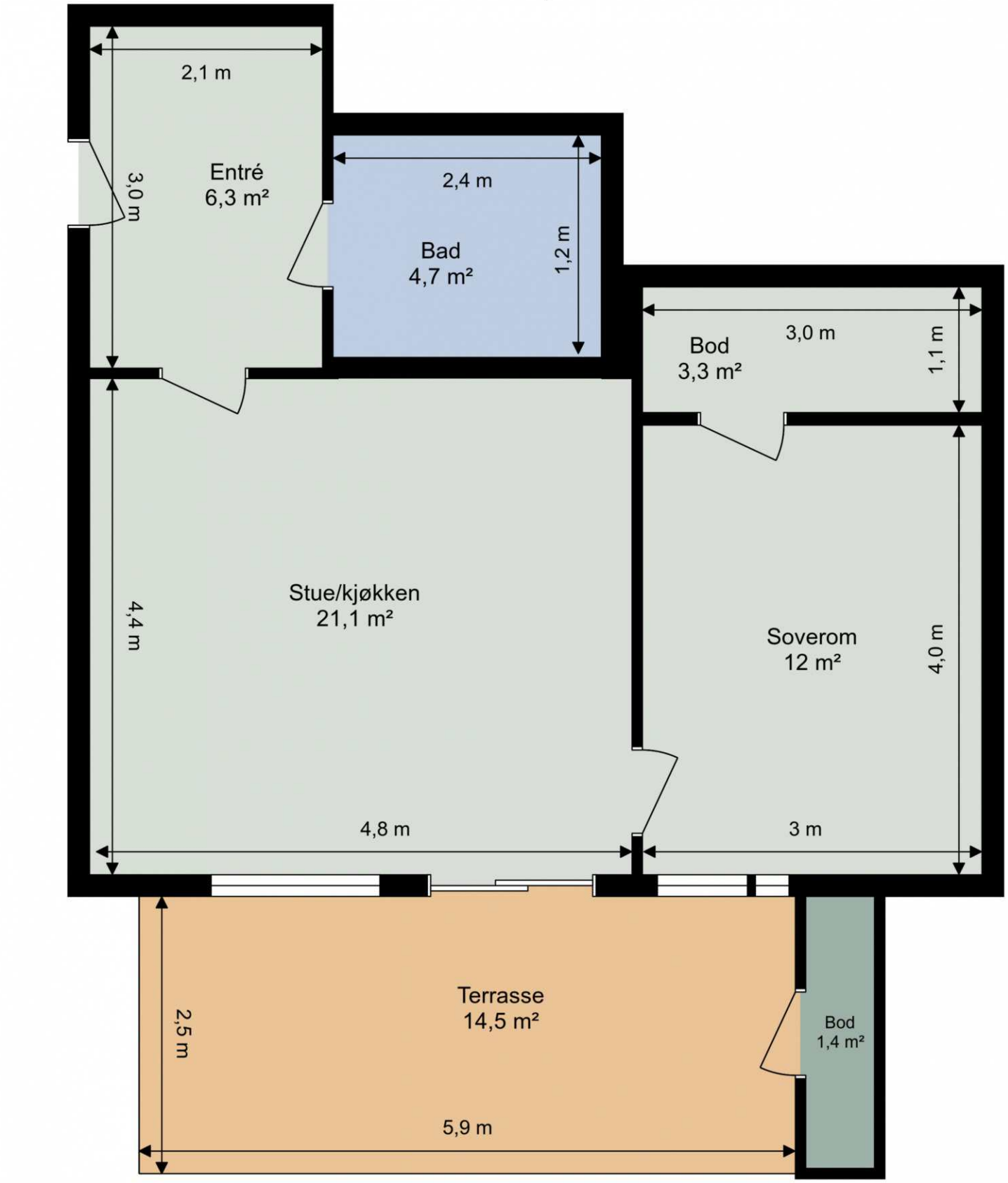
**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

**Kommentar:**
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

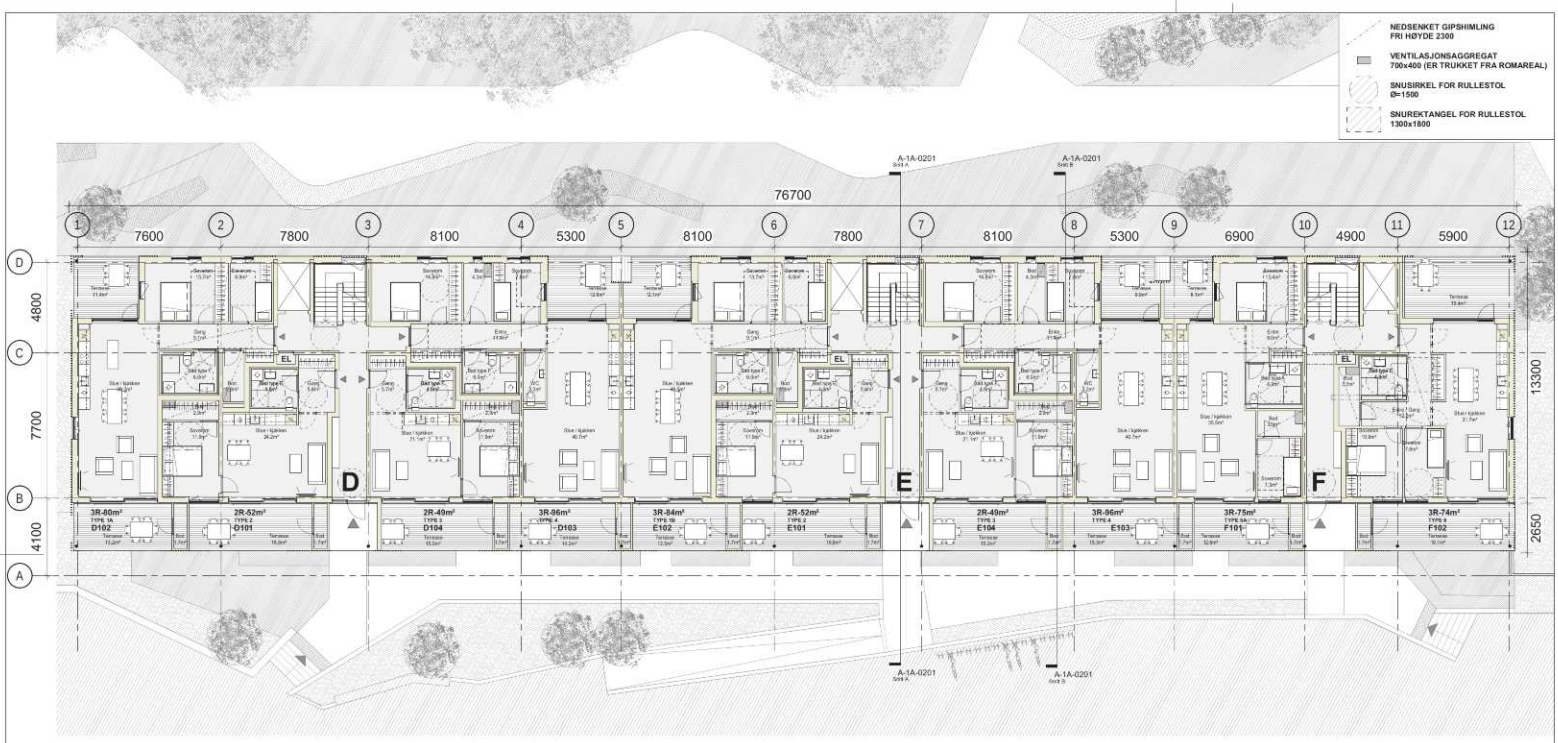
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

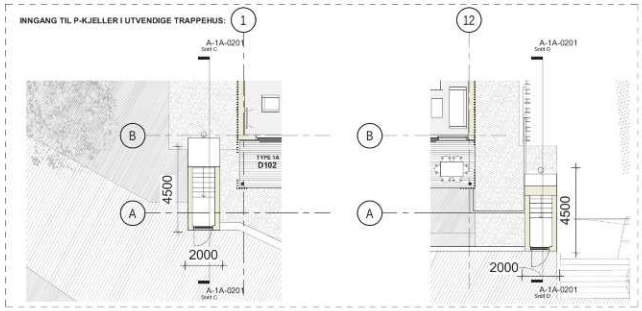
# Strindfjordvegen 27C

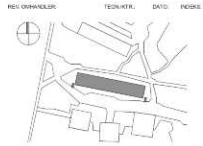
## 1. Etasje




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



LUND HAGEM ARKITEKTER
FILIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO - TLF 23 33 31 50 - www.lundhagem.no

932 - GRILSTAD MARINA FELT B3 - G/BNR: 17/827

# BRYGGELEILIGHETER - PLAN 1

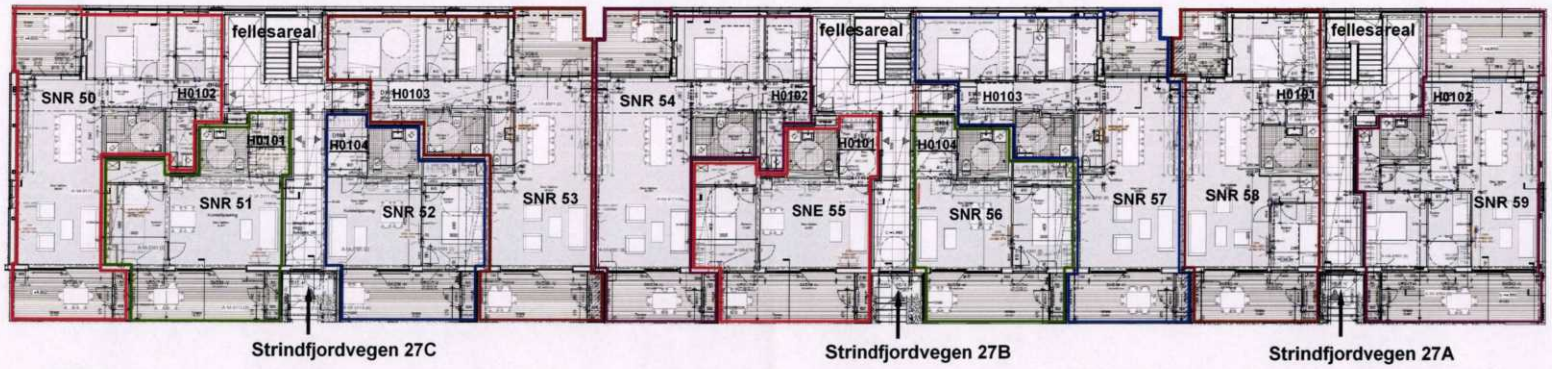
MÅLESTOKK A3 - 1:200

RAMMESØKNAD
20. DESEMBER 2018

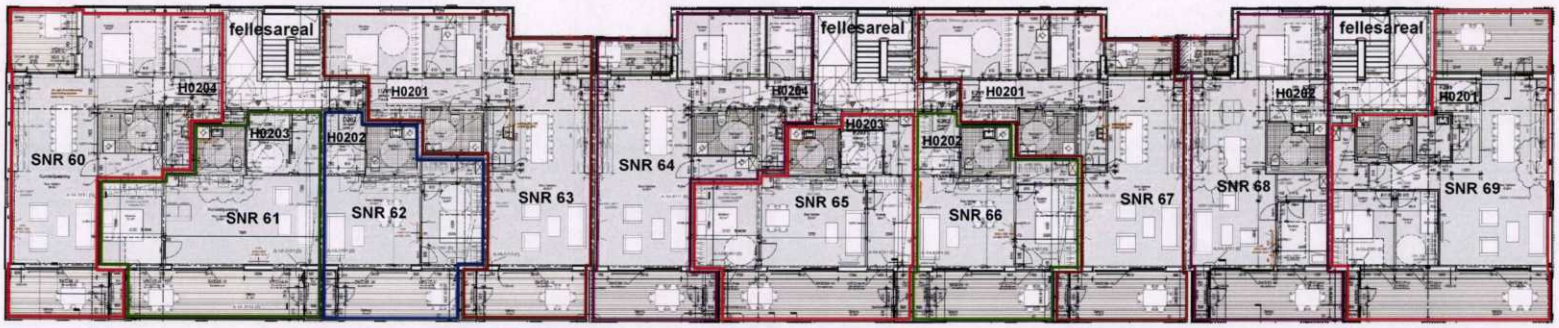
TEGN. NR. A-1A-0101

REV. NR.

1.etasje




2.etasje




Bygningsnr 300747926

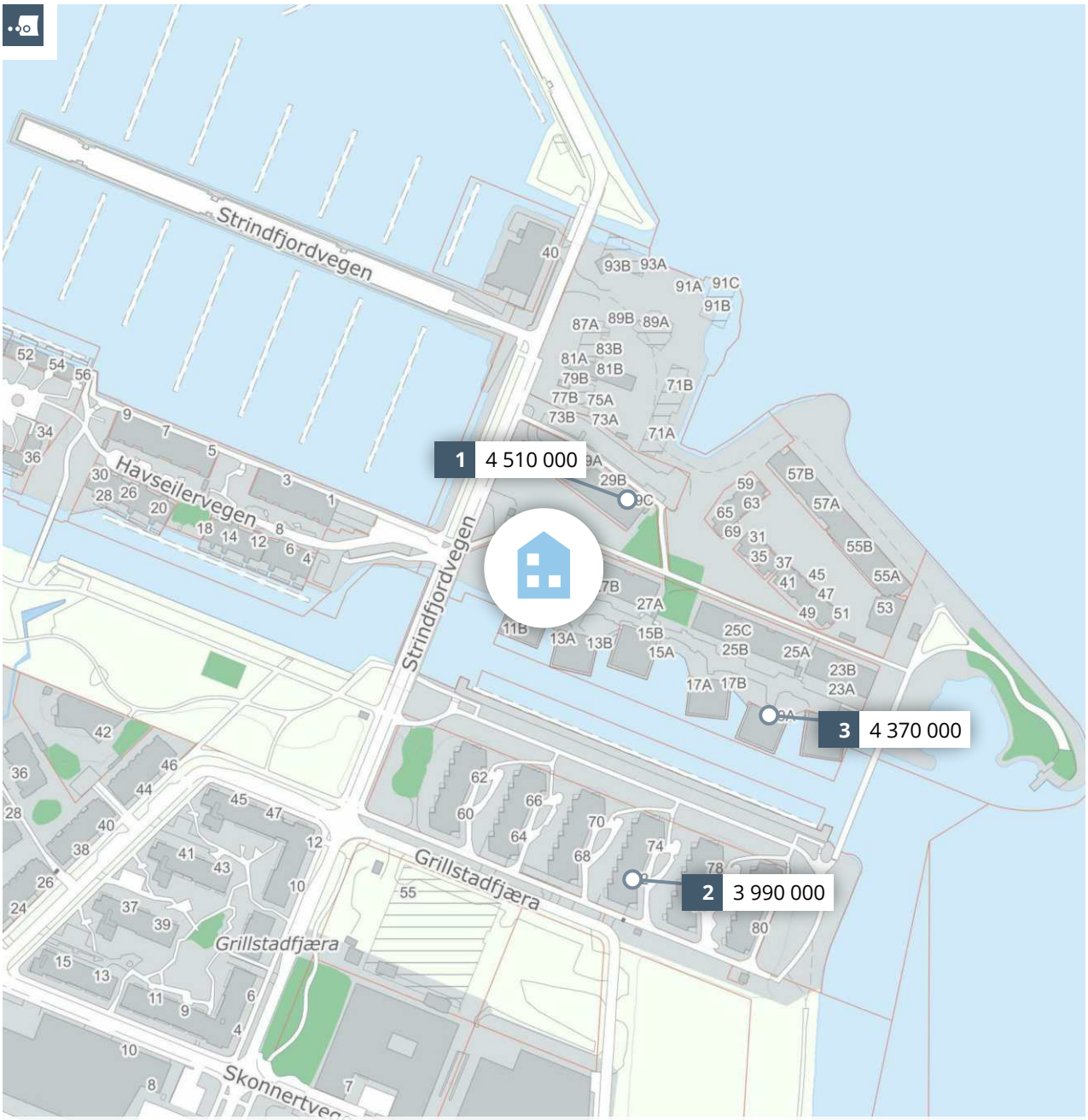
SNR = seksjonsnummer

Eierseksjonering

Gnr: 17 Bnr: 994 i Trondheim kommune

Saksnr.: 202119609

Dato: 02.08.2021 Side 5/8




# Meglers verdivurdering

# STRINDFJORDVEGEN 27 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 19.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Strindfjordvegen 27 C, 7053 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 17 BNR 994 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstadfjæra

Verdivurdert til

# 3 790 000

| 0 | 3 790 000 | 77 347 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 49 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2021 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 1 680 |
| Formue | 15 199 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Strindfjordvegen 29 C<br>52 m² 2022 3. etg 1 sov | 22.12.2025 | 4 490 000 | **4 510 000** | 0 | 4 510 000 | **86 731** |
| 2 Grillstadfjæra 72<br>50 m² 2015 3. etg 1 sov | 26.08.2025 | 3 990 000 | **3 990 000** | 0 | 3 990 000 | **79 800** |
| 3 Strindfjordvegen 19 A<br>54 m² 2023 3. etg 1 sov | 28.02.2025 | 4 500 000 | **4 370 000** | 0 | 4 370 000 | **80 926** |

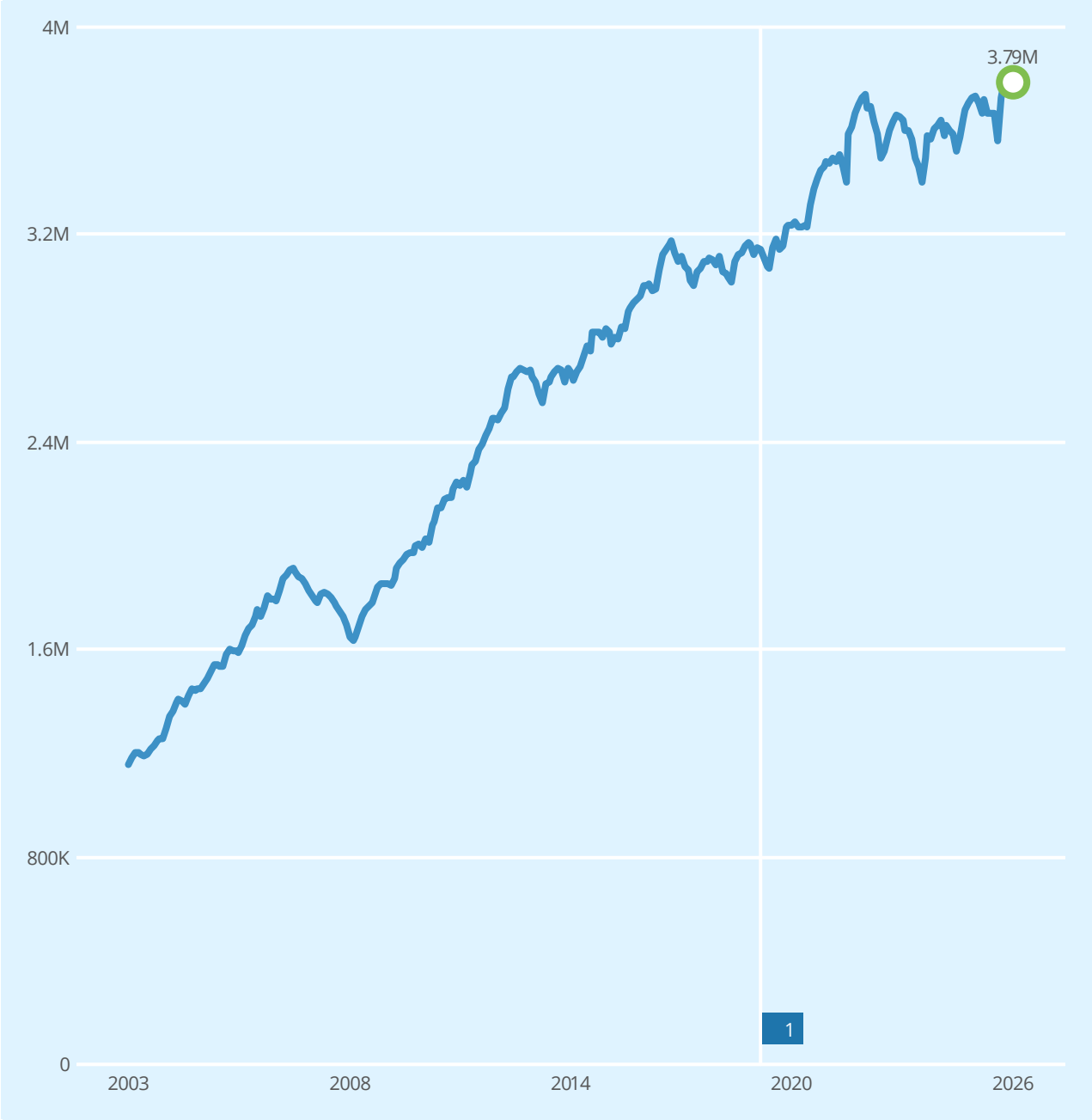
Se salgsoppgave

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

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

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

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.09.2021 | | 15.09.2021 | - | 3 125 000 | - | 3 125 000 | 2 |

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

## Leiligheter til salgs i Grillstadfjæra grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6.3M
**6 159 000** Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
52
dager

## Leiligheter solgt i Grillstadfjæra grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5.4M
**5 205 000** Salgspris i snitt
**5 086 000** Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
38
dager

for 2.5% over prisantydning

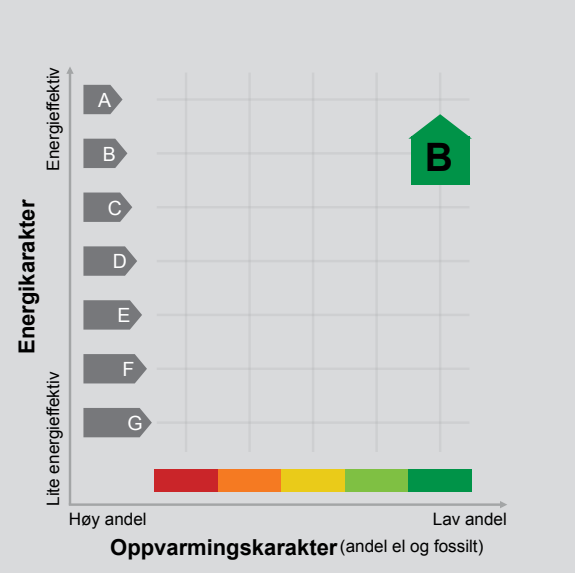
## Analyse m²-priser

**77 347** Strindfjordvegen 27 C
Totalpris 3 790 000
**76 101** Grillstadfjæra grunnkrets i snitt siste 3 mnd

**68 223** Østbyen bydel i snitt siste 3 mnd

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Strindfjordvegen 27C |
| Postnummer | 7053 |
| Sted | RANHEIM |
| Kommunenavn | Trondheim |
| Gårdsnummer | 17 |
| Bruksnummer | 994 |
| Seksjonsnummer | 52 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300747926 |
| Bruksenhetsnummer | H0104 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-132350 |
| Dato | 07.06.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

## 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)

**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2021 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 52 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

### 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: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: 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: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 16: 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.

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET FULLRIGGERØYA FELLESAREAL

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.2021

## 1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Fellesareal.

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

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

## 2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

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

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

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

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

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

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

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

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

## 3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

## 4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

## 5 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

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

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

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

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

## 6 SAMEIETS STYRE

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

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

## 7 FELLESKOSTNADER

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

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

## 8 ORDENSREGLER

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

## 9 DIVERSE BESTEMMELSER

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

## 10 OPPLØSNING

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

## 11 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET FULLRIGGERØYA PARKERINGSKJELLER 1

Vedtatt på stiftelsesmøte 23.06.21
Endret i ekstraordinært sameiermøte 02.08.21

## 1 NAVN, FORMÅL OG SAMARBEID

Sameiets navn er Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1.

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

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

## 2 SAMEIETS EIENDOM, EIERANDELER OG SAMEIEBRØK

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

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

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

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

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

En bod tilsvarer en eierandel på 1/371

En mc-plass tilsvarer en eierandel på 1/371

En parkeringsplass tilsvarer 2/371

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

Sameierne er seksjonseiere i følgende eiendommer:

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

## 3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

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

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

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

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

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

Bilvask er ikke tillatt i parkeringsanlegget.

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

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

## 4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

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

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

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

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

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

## 5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret behandler henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være

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

## 6 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

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

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

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

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall sameieandeler som møter.

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

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

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

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

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

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

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

## 7 SAMEIETS STYRE

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

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

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

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

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

Styret skal blant annet:

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

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

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

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

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

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

## 8 FELLESKOSTNADER

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

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

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato av eierseksjon/matrikkelenhet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

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

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

## 9 ORDENSREGLER

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

## 10 DIVERSE BESTEMMELSER

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

## 11 OPPLØSNING

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

## 12 KAMERAOVERVÅKNING

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

## 13 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

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

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

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

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

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

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

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

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

## 1 NAVN, EIENDOM OG FORMÅL

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

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

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

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

## 2 SAMEIEBRØK

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

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

## 3 HEFTELSESFORM OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 ORGANISERING AV PARKERINGSPLASSER, BODER OG FELLES UTOMHUSAREALER

### Parkering og boder

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

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

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

### Felles utomhusarealer

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

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

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

## 5 VEDLIKEHOLD

### Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

### Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

## 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER OG INSTALLASJONER

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

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

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

## 7 ORDENSREGLER

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 8 ÅRSMØTET

### Frist, varsel, saker og innkalling

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

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

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

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

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

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

### Stemmerett, møterett, møteledelse og behandling av saker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

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

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

## 11 REGNSKAP, REVISJON OG FORRETNINGSFØRER

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

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

## 12 FORSIKRING

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

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

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

## 13 FELLESKOSTNADER OG PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSE

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

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

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

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

## 14 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

## 15 ENDRINGER I VEDTEKTENE OG FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

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

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

## 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER I OPPSTARTFASEN AV SAMEIET

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

# ORDENSREGLER

# FOR

# SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

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

## 1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

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

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

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

## 2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

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

## 3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

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

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

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

## 4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

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

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

## 5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

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

## 6 DYREHOLD

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

## 7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

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

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

## 8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

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

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

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

Ordensreglene er vedtatt i ekstraordinært årsmøte ___.___.___

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 2497

SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

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

**Digital avstemning:**

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2497

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret foreslår styreleder som møteleder

**Forslag til vedtak**

Arne Oluf Øvereng er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Per Øyvind Almehagen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Budsjettet for 2026 er lagt ved til informasjon. Det er styret som vedtar budsjettet i sameiet, og behandles derfor ikke i årsmøtet.

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

**Vedlegg**

1. Sameiet Fullriggerøya 1 - Årsberetning 2025.pdf
2. 2497 Sameiet Fullriggerøya 1 - Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf
4. Sameiet Fullriggerøya 1 - Budsjett 2026.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 000,-.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 189 000,-

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer er på valg nå i 2026:

Nils Arvid Øyløkken
Per Løkstad

Valgkomiteen har bestått av Margrete Skordal og Astri Wang Eriksen.

### Roller og kandidater

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

- Astri Wang Eriksen
- John Anthony  Stiles

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

- Hans Martin Hauge

---

# Sameiet Fullriggerøya 1

# Årsberetning driftsåret 2025

***Innledning***

Sameiet Fullriggerøya 1 («boligsameiet») består av Strindfjordvegen 11, 13, 15, 27 og 29. Sammen med Sameiene Fullriggerøya 2 og Fullriggerøya 3 styrer vi også Realsameiene Fullriggerøya Parkeringskjeller og Fullriggerøya Fellesarealer.

Pr i dag består styret av 4 personer, der 2 er valgt til å representere i hvert av realsameiene.

Det er godt samarbeid mellom styrene i alle 3 sameiene, og vi begynner å bli godt samkjørte og enige om felles tiltak der det er mulig. Og da spesielt i forbindelse med parkeringskjeller og utearealer. Vi har også regelmessige møter med utbygger Grilstad Marina både for å rette opp forhold som kan defineres som reklamasjoner, men også for å kunne påvirke framtidige valg som gjøres i forbindelse med videre utbygging.

***Styret i 2025***

Styret i året som har gått har bestått av Lars Bjørkander, Nils Arvid Øyløkken, Per Løkstad og Arne Øvereng (styreleder)

***Arbeidet i 2025***

For boligsameiet har det vært et normalår driftsmessig. Det har ikke forekommet spesielle hendelser med behov for utvidede tiltak. Dog har situasjonen med periodevise innbrudd i parkeringskjeller og boder medført at det er iverksatt styrking av sikring på ytterdører til blokkene, samt at det nå ikke er mulig å bruke dørnøklene til å komme inn i p-kjeller og bodområder. Det er kun kodebrikke som nå gjelder. Ved strømbrudd vil dørene gå i ulåst stilling, så da er det mulig å komme inn uansett.

I parkeringskjelleren vil også den nye delen under Sameie 3 bli utrustet med kameraovervåkning i løpet av våren. Vi erfarer at dette antakeligvis har begrenset avskrekkende effekt, men øker sjansen for at gjerningsmenn blir tatt da vi har mulighet for å sende inn opptak og bilder til politiet som kan knyttes til beboeres anmeldelser av innbrudd.

På våre felles utendørsarealer er det iverksatt noen tiltak for å redusere kostnadene for skjøtsel på grøntarealene. Det skjer ved tiltak som skal redusere ugress som f eks tildekking av duk og stein. Det skal gi et mindre behov for manuelt skjøtsel.

I 2026 er det også planlagt å sette ut en robotklipper på de største plenarealene.

***Planer for 2026***

I 2026 vil vi sluttføre arbeidet med å få på plass en god dokumentasjon på FDV for alt som er felles i sameiene. Dette vil igjen danne grunnlaget for rasjonelle driftssystem og gode vedlikeholdsplaner. Styret mener at vi nå har gode serviceavtaler på alle vesentlige punkter, men vi jobber hele tiden for å finne gode løsninger som skal være bærekraftige over lang tid.

For vårt boligsameie, så går nå 5-årsfristen for reklamasjoner ut til høsten. I den forbindelse vil vi leie inn ekspertise på takst som skal gå over at alt er på stell før vi i utgangspunktet står på egne bein overfor utbygger.

***Økonomi***

Økonomien i Sameie 1 er god, og vi traff godt på budsjettet i 2025 med unntak av en målefeil på strømfordelingen mot parkeringskjelleren. Det ble gjennomført en korrigering mellom sameiene som medførte noe høyere kostnader for oss. Det vil i år bli iverksatt tiltak for å sørge for kontroll på denne fordelingen.

Vi ser nå etter snart 5 år i drift, at det koster å holde nivået på alle plan innenfor våre sameier. Det må derfor påregnes at det blir en jevn stigning i husleien framover for at vi både skal være betalingsdyktige fortløpende, samt kunne sette av midler til sparing til framtidig vedlikehold. Et sameie har begrensede muligheter for å kunne ta opp lån til framtidige tiltak, så vi er i stor grad avhengige av å ha penger på konto når større tiltak vil dukke opp etter 10 – 20 års drift.

Pr i dag har Sameiet disponibelt ca 2,3 millioner i oppsparte midler som er plassert på høyrentekonto.

***Sosiale forhold***

Styret har inntrykk av at våre beboere trives på området, og at det er lite utfordringer naboer imellom. Det har dessverre ikke dukket opp noen ildsjeler som har ønsket å gå i bresjen for sosiale tiltak, men vi håper at det kan skje etter hvert. Det finnes også midler til å støtte oppstart av slike tiltak hvis noen melder seg!

***Takk for godt samarbeide i året som har gått!***

Styret vil til slutt takke alle som har kommet med konstruktive innspill i løpet av året! Styret kan ikke være over alt til enhver tid, så vi er avhengige av at avvik og hendelser blir meldt inn via Vibbo eller andre kanaler for at vi skal få tatt tak i dem.

Styret ønsker også å takke Per og Nils Arvid som nå går ut av styret for god innsats i perioden!

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET FULLRIGGERØYA 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S4AVI-OK0UI-VDTVG-4DTOK-X7P81-EA0NQ

PENNEO

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

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

**Bente Hodne**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5995-4-175318*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-02-16 19:41:23 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: S4AVI-OK0UI-VDTVG-4DTOK-X7P81-EA0NQ*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

**SAMEIET FULLRIGGERØYA 1**
**ORG.NR. 927811782, KLIENTNR. 2497**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 900 100 | 2 794 115 | 2 878 000 | 3 036 000 |
| Andre inntekter | 3 | 40 565 | 618 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 940 665** | **2 794 733** | **2 878 000** | **3 036 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -26 649 | -25 380 | -26 649 | -26 649 |
| Styrehonorar | 5 | -189 000 | -180 000 | -189 000 | -189 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 313 | -12 175 | -12 000 | -12 360 |
| Forretningsførerhonorar | | -127 963 | -122 118 | -130 000 | -135 850 |
| Konsulenthonorar | | -3 850 | -10 348 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -455 994 | -422 681 | -455 000 | -466 850 |
| Forsikringer | | -285 024 | -243 085 | -300 000 | -336 000 |
| Energi/fyring | 8 | -601 793 | -448 289 | -445 000 | -505 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -585 998 | -150 933 | -564 984 | -557 800 |
| Andre driftskostnader | 9 | -439 592 | -515 475 | -446 000 | -457 010 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 733 175** | **-2 130 481** | **-2 578 633** | **-2 696 519** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **207 489** | **664 252** | **299 367** | **339 481** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 103 889 | 57 269 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **103 889** | **57 269** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **311 378** | **721 521** | **299 367** | **339 481** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 311 378 | 721 521 | | |

**SAMEIET FULLRIGGERØYA 1**
**ORG.NR. 927811782, KLIENTNR. 2497**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 7 546 | 5 331 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 403 285 | 335 425 |
| Andre kortsiktige fordringer | 11 | 83 117 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 181 333 | 543 793 |
| Innestående i andre banker | | 2 300 009 | 1 338 290 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 960 | 350 974 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 978 251** | **2 573 812** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 978 251** | **2 573 812** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 2 732 733 | 2 421 355 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **2 732 733** | **2 421 355** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 52 927 | 51 064 |
| Leverandørgjeld | | 192 591 | 101 393 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **245 518** | **152 457** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 978 251** | **2 573 812** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 03.02.2025
Styret i Sameiet Fullriggerøya 1

Arne Oluf Øvereng /s/ Per Løkstad /s/ Nils Arvid Øyløkken /s/

Lars Emil Bjørkander /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Individuelle målere | 231 192 |
| Felleskostnader | 1 769 557 |
| Områdekontingent | 34 231 |
| TV/Internett | 564 984 |
| Leie/felleskostnader tidl.år | 22 228 |
| Vedlikeholdssparing | 158 580 |
| Filter | 119 328 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 900 100** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Telia, faktura fra 2024 er kreditert | 40 265 |
| Nøkler | 300 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **40 565** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -26 649 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-26 649** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -189 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-189 000** |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -17 313 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-17 313** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -122 423 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 800 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -143 120 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -48 976 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -136 675 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-455 994** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -141 525 |
| Fjernvarme | -460 268 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-601 793** |

**NOTE 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | -68 190 |
| Renhold ved firmaer | -300 308 |
| Andre driftskostnader | -31 267 |
| Kontingenter | -33 776 |
| Bank- og kortgebyr | -4 156 |
| Øreavrunding | 5 |
| Velferdskostnader | -1 899 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-439 592** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 927 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 986 |
| Renter bank | 99 743 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 233 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **103 889** |

**NOTE 11**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Andre kortsiktige fordringer | 83 117 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **83 117** |

## 9 Budsjett - måned

## Sameiet Fullriggerøya 1

År: 2026 Periode: Mars Enhet: Heltall Valuta: undefined

| | Jan | Feb | Mar | Apr | Mai | Jun | Jul | Aug | Sep | Okt | Nov | Des | Sum |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | | | | | | | | | |
| INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 253 005 | 252 945 | 3 036 000 |
| **SUM INNTEKTER** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **253 005** | **252 945** | **3 036 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | | | | | | | | | |
| PERSONALKOSTNADER | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -26 649 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -26 649 |
| STYREHONORAR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -189 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -189 000 |
| REVISJONSHONORAR | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -12 360 | -12 360 |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR | -33 963 | 0 | 0 | -33 963 | 0 | 0 | -33 963 | 0 | 0 | -33 963 | 0 | 0 | -135 850 |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -833 | -10 000 |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -38 904 | -466 850 |
| FORSIKRINGER | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -336 000 | 0 | 0 | 0 | -336 000 |
| ENERGI / FYRING | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -42 083 | -505 000 |
| TV-ANLEGG/BREDBÅND | -139 450 | 0 | 0 | -139 450 | 0 | 0 | -139 450 | 0 | 0 | -139 450 | 0 | 0 | -557 800 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -42 668 | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -37 668 | -37 667 | -457 010 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **-292 901** | **-119 488** | **-119 488** | **-292 901** | **-124 488** | **-335 137** | **-292 901** | **-119 488** | **-455 488** | **-292 901** | **-119 488** | **-131 848** | **-2 696 519** |
| **DRIFTSRESULTAT:** | **-39 896** | **133 517** | **133 517** | **-39 896** | **128 517** | **-82 132** | **-39 896** | **133 517** | **-202 483** | **-39 896** | **133 517** | **121 097** | **339 481** |
| **FINANSINNTEKT/KOSTNAD** | | | | | | | | | | | | | |
| **RESULTAT** | **-39 896** | **133 517** | **133 517** | **-39 896** | **128 517** | **-82 132** | **-39 896** | **133 517** | **-202 483** | **-39 896** | **133 517** | **121 097** | **339 481** |
| INNGÅENDE SALDO BANK | 2 484 302 | 2 444 406 | 2 577 923 | 2 711 440 | 2 671 544 | 2 800 060 | 2 717 928 | 2 678 032 | 2 811 549 | 2 609 066 | 2 569 170 | 2 702 686 | 2 484 302 |
| RESULTAT | -39 896 | 133 517 | 133 517 | -39 896 | 128 517 | -82 132 | -39 896 | 133 517 | -202 483 | -39 896 | 133 517 | 121 097 | 339 481 |
| **UTGÅENDE SALDO BANK** | **2 444 406** | **2 577 923** | **2 711 440** | **2 671 544** | **2 800 060** | **2 717 928** | **2 678 032** | **2 811 549** | **2 609 066** | **2 569 170** | **2 702 686** | **2 823 783** | **2 823 783** |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.26
**Selskapsnummer:** 2497 **Selskapsnavn:** SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Arne Oluf Øvereng er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Per Øyvind Almehagen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 189 000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Astri Wang Henriksen

☐ John Anthony Stiles

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

☐ Hans Martin Hauge

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET FULLRIGGERØYA 1

**Organisasjonsnummer:** 927811782
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår styreleder som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Arne Oluf Øvereng er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Øyvind Almehagen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Budsjettet for 2026 er lagt ved til informasjon. Det er styret som vedtar budsjettet i sameiet, og behandles derfor ikke i årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 189 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 189 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

2 styremedlemmer er på valg nå i 2026:

Nils Arvid Øyløkken
Per Løkstad

Valgkomiteen har bestått av Margrete Skordal og Astri Wang Eriksen.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
John Anthony  Stiles (21 stemmer)
Astri Wang Eriksen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
John Anthony  Stiles
Astri Wang Eriksen

**Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:
Hans Martin Hauge (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Martin Hauge

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

**Ekstraordinært sameiermøte i Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller**
**org nr 927 498 642**
**21. oktober 2024 kl. 16:00 i Søndre gate 2.**

## 1. KONSTITUERING

### A) Valg av møteleder

Sissel Sagmyr ble valgt til møteleder.

### B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Følgende var representert:

| | |
|---|---|
| Sameiet Fullriggerøya 1 | 358 stemmer |
| Sameiet Fullriggerøya 2 | 299 stemmer |
| Grilstad Marina AS | 27 stemmer |
| **Til sammen** | **684 stemmer** |

### C) Valg av en til å føre protokoll og minst en sameier som protokollvitne

Sissel Sagmyr ble valgt til å føre protokoll og Bendik Ratejczak ble valgt til å signere sammen med møteleder.

### D) Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen ble godkjent.

## 2. OMORGANISERING

Sammenslåing av Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 2 med Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, har vært behandlet i begge parkeringssameiene sine styrer, samt på årsmøte i de tilknyttede eierseksjonssameier.
Sammenslåingen gjennomføres som en endring av Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller 1, org nr 927 498 642. Sameiet bytter navn til Sameiet Fullriggerøya Parkeringskjeller.
Sammenslåingen gjøres gjeldende fra 01.01.2025.

## 3. VEDTEKTER

Reviderte vedtekter ble enstemmig vedtatt.

## 4. BUDSJETT 2025

Nytt budsjett og felleskostnader for sammenslått sameie ble enstemmig vedtatt.

Transaksjon 09222115557529946802 Signert SS, BR

## 5. KONSTITUERING AV STYRET

Følgende ble valgt:

| Styreleder | Representerer | Funksjonstid |
|---|---|---|
| Arne Øvereng | Sameiet Fullriggerøya 1 | 2 år |
| **Styremedlemmer** | | |
| Egil Rensvik | Sameiet Fullriggerøya 2 | 2 år |
| Bendik Ratejczak | Sameiet Fullriggerøya 2 | 1 år |
| Lars Emil Bjørkander | Sameiet Fullriggerøya 1 | 1 år |
| Sissel Sagmyr | Grilstad Marina AS | 1 år |

_____ _____

Sissel Sagmyr Bendik Ratejczak

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557529946802

## Dokument

**Protokoll eks.sameiermøte sammenslått sameie**
Hoveddokument
2 sider
*Initiert på 2024-10-22 10:15:44 CEST (+0200) av Sissel Sagmyr (SS)*
*Ferdigstilt den 2024-10-22 10:21:34 CEST (+0200)*

## Underskriverne

**Sissel Sagmyr (SS)**
Brauten Eiendom AS
*sissel@brauteneiendom.no*
+4791171521
*Signert 2024-10-22 10:15:44 CEST (+0200)*

**Bendik Ratejczak (BR)**
*bendik.ratejczak@gmail.com*
*Signert 2024-10-22 10:21:34 CEST (+0200)*

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

# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

ÅF ADVANSIA AS

Bassengbakken 1
7010 TRONDHEIM

| Vår saksbehandler | Saksnummer | Kontaktperson | Dato |
|---|---|---|---|
| Monica Aas Farbu | BYGG-20/80352<br>oppgis ved alle henvendelser | | 09.03.2023 |

**Grilstad Marina B3, byggetrinn 1 Fullriggervegen, ferdigattest for 3 punkthus (Bryggevilla 1-3) og 2 leilighetsbygg (Havnetunet sør og Bryggeleiligheter) samt uteområder og parkering**

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 17/827/0/0, 17/993/0/0, 17/994/0/0 |
| Bygningsnummer: | 300747926, 300747935, 300747943, 300747954, 300747972 |
| Ansvarlig søker: | ÅF ADVANSIA AS |
| Tiltakshaver: | GRILSTAD MARINA AS |

**VEDTAK**

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Monica Aas Farbu
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: GRILSTAD MARINA AS

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK**

Vi mottok søknaden 28.02.2023.

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak:

- Delvis rammetillatelse BYGG-19/80222-11 datert 07.06.2019
- Igangsettingstillatelse #1 BYGG-19/80222-17 datert 12.01.2019
- Igangsettingstillatelse #2 BYGG-19/80222-26 datert 08.11.2019
- Igangsettingstillatelse #3 BYGG-20/80352-4 datert 15.04.2020
- Igangsettingstillatelse #4 BYGG-20/80352-23 datert 08.12.2020
- Endring av tillatelse BYGG-20/80352-26 datert 20.07.2021

Det er gitt midlertidig brukstillatelse i følgende vedtak:

- Leilighetsbygg Bryggeleiligheter og p-kjeller BYGG-20/80352-30 datert 02.09.2021
- Punkthuset Bryggevilla 1 BYGG-20/80352-34 datert 12.10.2021
- Punkthuset Bryggevilla 2 BYGG-20/80352-39 datert 08.11.2021
- Leilighetsbygg Havnetunet sør BYGG-20/80352-45 datert 08.04.2022
- Punkthuset Bryggevilla 3 BYGG-20/80352-51 datert 19.05.2022

## ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

**Klagerett**
Dere har rett til å klage på vedtaket.

**Hvem kan dere klage til?**
Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

**Innholdet i klagen**
Dere må presisere:

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Trondheim

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 5001 - Trondheim | **17** | **994** | **0** | **52** | Strindfjordvegen 27C, 7053 RANHEIM |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Bebyggelse og anlegg - Framtidig | Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (27.3.2025) | 3915.04m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 5001 r20160011 | Grilstadfjæra felt B3 og N7 (1.3.2018) | Boligbebyggelse | 2763.22m$^2$ |
| | 5001 r20160011 | Grilstadfjæra felt B3 og N7 (1.3.2018) | Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1.61m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplankontoret

Planident: r20160011
Arkivsak:15/61189

**Grillstadfjæra felt B3 og N7, detaljregulering**
# Reguleringsbestemmelser

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

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

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

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

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

*Bruk og vern av sjø og vassdrag*

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

*Hensynssone*

- Frisikt (140)

*Bestemmelsesområde*

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

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1. Arealbruk

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

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

### 3.2 Utomhusplan

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

### 3.3 Leilighetsfordeling

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

Det tillates inntil 10 % ettroms innenfor planområdet.

### 3.4 Høyde på bebyggelse

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

### 3.5 Parkering

Det skal etableres sykkelparkering ved strand i o_Fri1.

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

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

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

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

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

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

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

Det tillates maks 476 boliger innenfor planområdet.

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

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

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

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

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

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

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

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

*4.2.9 Felt B3-4C*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan for opparbeidelse av serviceområdet skal godkjennes av Trondheim kommune.

## § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

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

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

### 5.2 Offentlig parkering, felt P1

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

### 5.3 Offentlig parkering, felt P2

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

### 5.4 Offentlig gatetun, felt GT1 og GT2

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

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

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

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

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

Innenfor felt AG1 og AG2 tillates oppført trafo/pumpehus.

### 5.6 Vertikalnivå 1, parkeringsanlegg, felt P3

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

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

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

## § 6 GRØNNSTRUKTUR

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

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

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

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

## § 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

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

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

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

## § 8 HENSYNSSONER

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

## § 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

**9.1 Trappeadkomst**

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

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

## § 10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

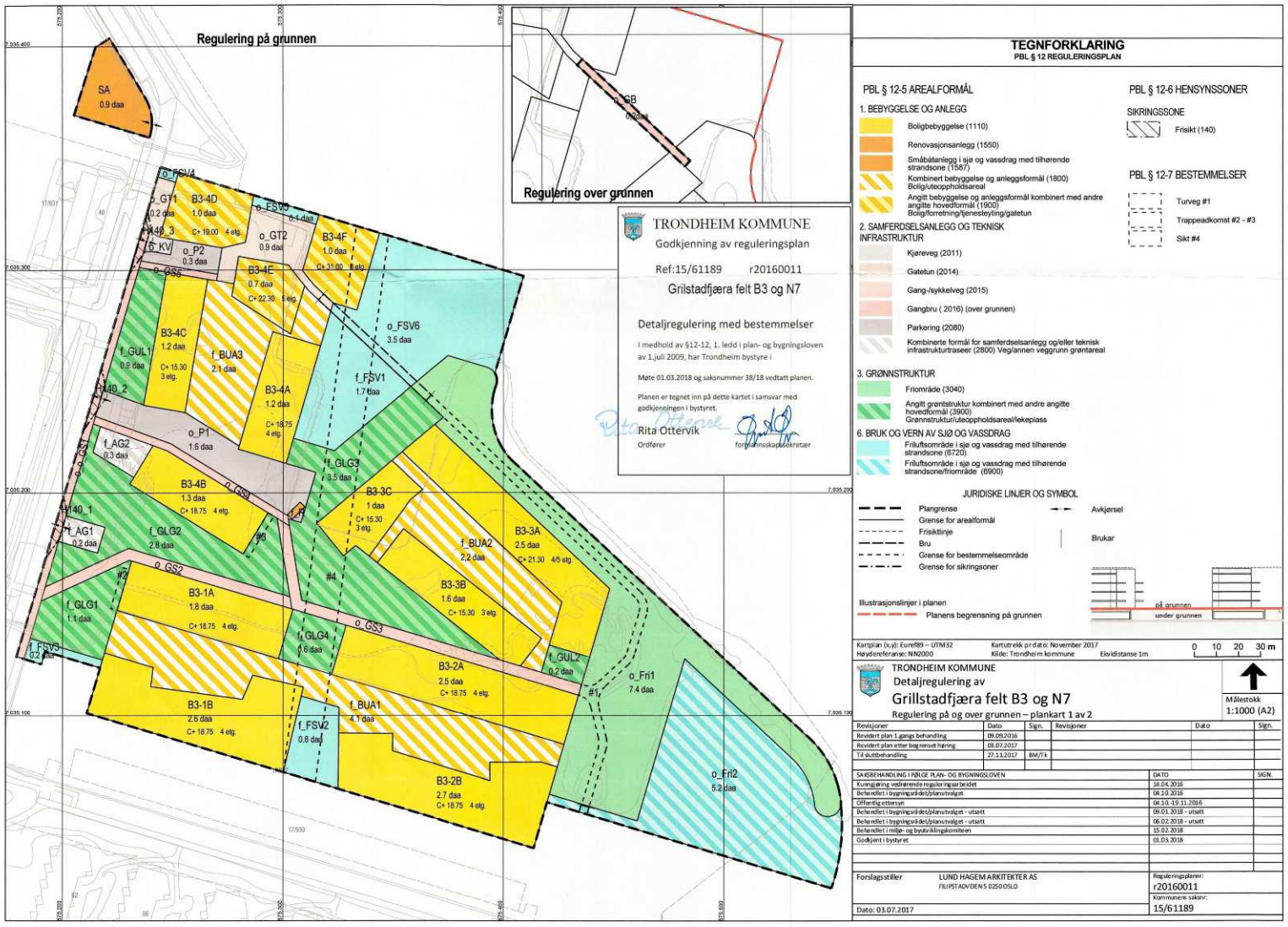
Gangbro fra Fri1 og over til OF2 i <Grilstadfjæra, Grilstad båthavn, 2009, planid: r391a> skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt B3-2 og B3-3.

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

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

Dato og signatur

Rita Ottervik




TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/61189 r20160011

Grilstadfjæra felt B3 og N7

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 01.03.2018 og saksnummer 38/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

## TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

### PBL § 12-5 AREALFORMÅL

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

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

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

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

### PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE
- Frisikt (140)

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

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

Illustrasjonslinjer i planen
- Planens begrensning på grunnen

på grunnen / under grunnen

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

0 10 20 30 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# Grillstadfjæra felt B3 og N7

Regulering på og over grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

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

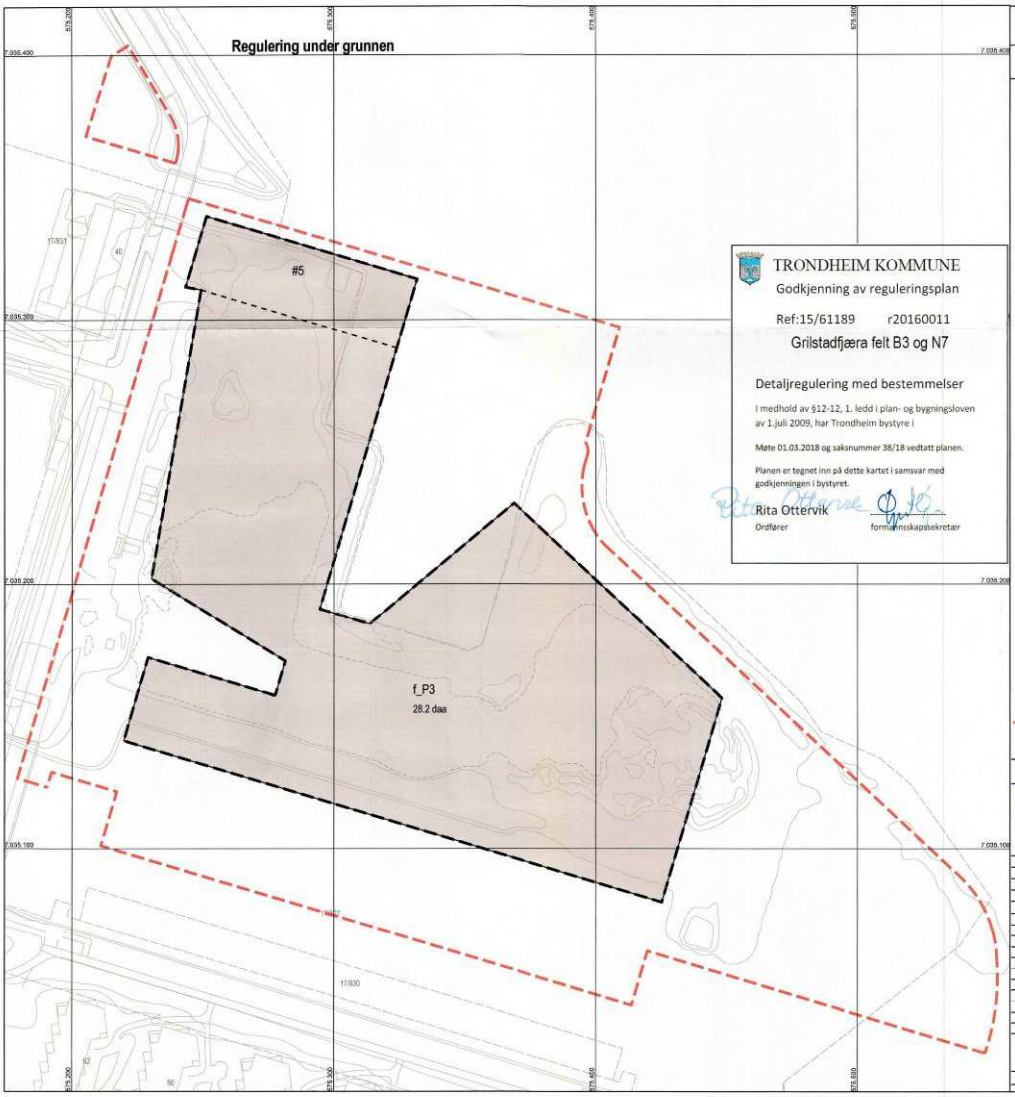
| SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN | DATO | SIGN. |
|---|---|---|
| Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet | 14.04.2016 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget | 04.10.2016 | |
| Offentlig ettersyn | 04.10.-19.11.2016 | |
| Behandlet i bygningsrådet/planutvalget - utsatt | 09.01.2018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

Forslagsstiller: LUND HAGEM ARKITEKTER AS, FILIPSTADVEIEN 5 0250 OSLO

Reguleringsplannr: r20160011

Kommunens saksnr: 15/61189

Dato: 03.07.2017




TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:15/61189 r20160011

Grilstadfjæra felt B3 og N7

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 01.03.2018 og saksnummer 38/18 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik
Ordfører

formannskapssekretær

## TEGNFORKLARING
PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Parkeringsanlegg (2083)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

Lager/serviceareal #5

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense

Grense for arealformål

Grense for bestemmelseområde

Illustrasjonslinjer i planen

Planens begrensning på grunnen




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

Høydereferanse: NN2000 Kilde: Trondheim kommune Ekvidistanse 1m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

# Grillstadfjæra felt B3 og N7

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

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

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

Forslagsstiller LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5 0250 OSLO

Dato: 03.07.2017

Reguleringsplannr: r20160011

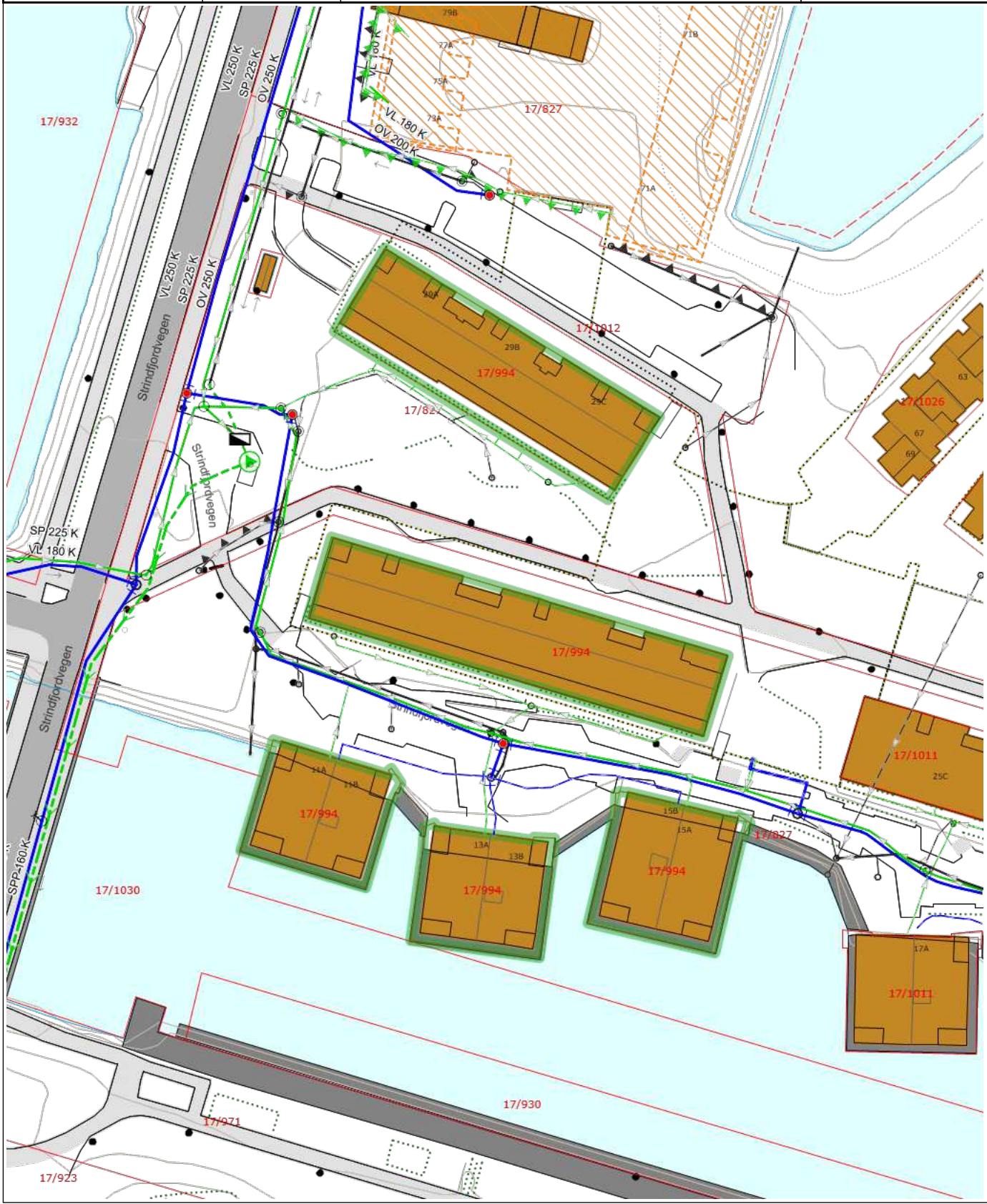
Kommunens saksnr: 15/61189

Trondheim

# Basiskart med stikkledninger og tiltak

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 994 | Fnr: 0 | Snr: 52 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Strindfjordvegen 27C<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

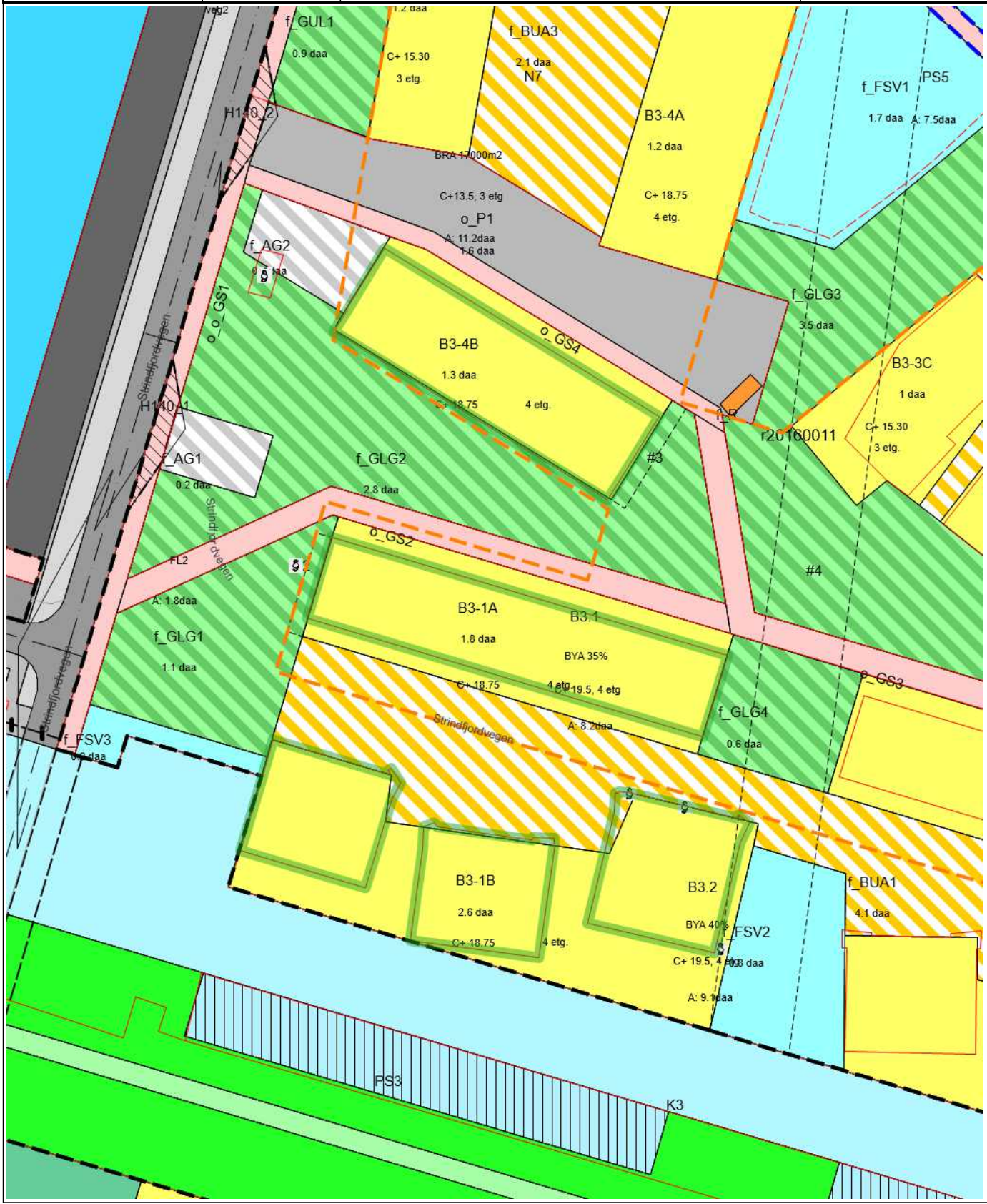
- Hekk
- Teiggrense fiktiv
- Bygningslinje
- Taksprang
- Fiktiv avgrensning for anlegg
- Frittstående mur
- Vegbom
- Traktorveg
- Bolig
- Husnummer
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrense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

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 994 | Fnr: 0 | Snr: 52 |
| Adresse: | Strindfjordvegen 27C<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Trondheim

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

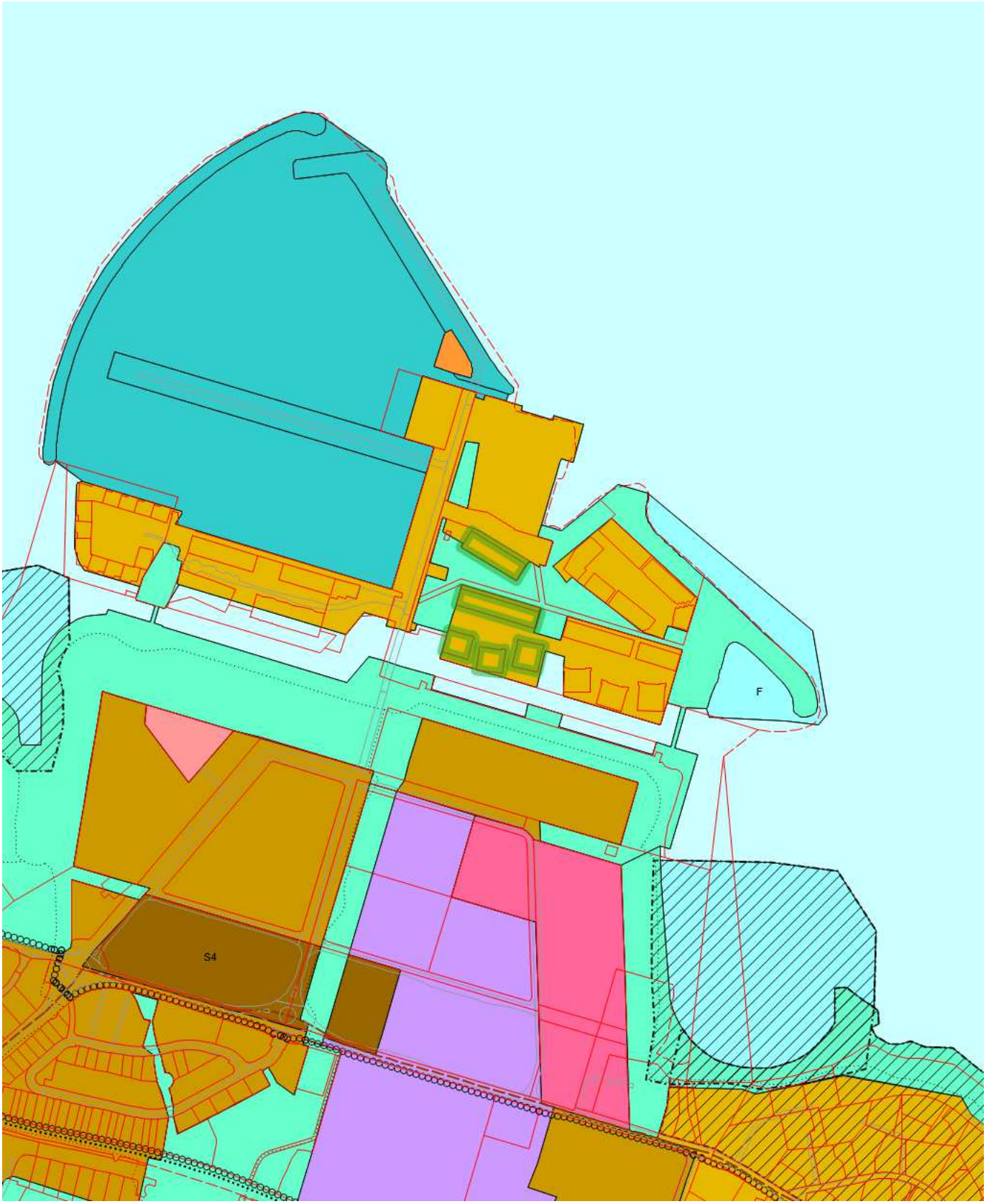
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - over bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Kommunalveg gatenavn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

Trondheim

# Kommuneplanens arealdel

| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 994 | Fnr: 0 | Snr: 52 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Strindfjordvegen 27C<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:5000



# Tegnforklaring

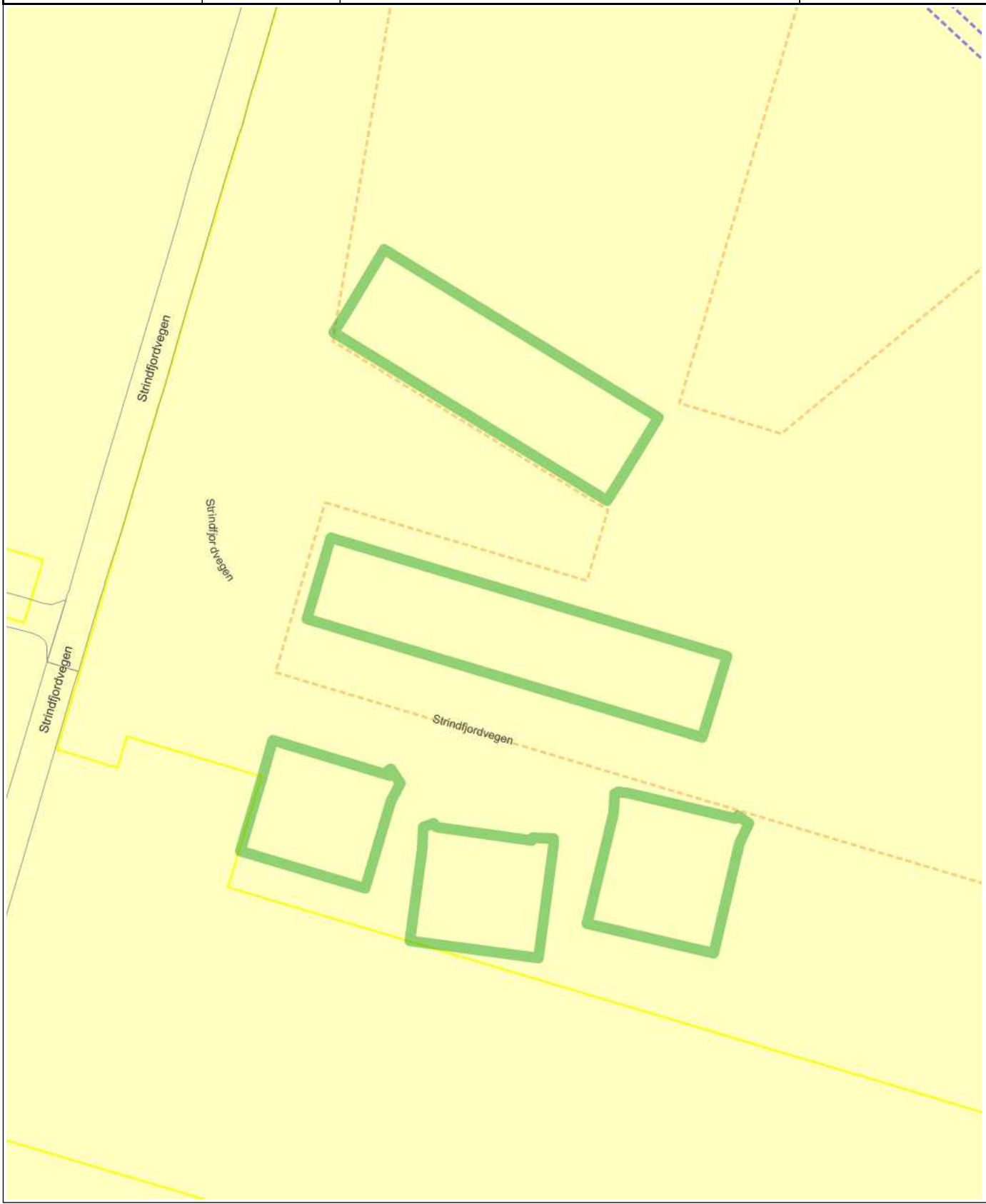
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Kollektivtrase
- Hovedvegnett sykkel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

Trondheim

# PlanOversikt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 17 | Bnr: 994 | Fnr: 0 | Snr: 52 |
| Adresse: | Strindfjordvegen 27C<br>7053 RANHEIM | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring


Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde vedtatt - over bakkenivå


RpOmråde vedtatt - under bakkenivå


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

**Dokumentet returneres:**
Grilstad Marina AS
Strindfjordvegen 1
7053 Ranheim org.nr. 991 340 475

Doknr: 1519910 Tinglyst: 18.12.2019
STATENS KARTVERK

## Erklæring

Gjensidige rettigheter
Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.827, 993 og 994 gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende;

1. Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over hverandres eiendommer.
   Felles tekniske anlegg og felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg. Private stikkledninger fra de enkelte boligene frem til påkobling felles ledninger er huseiers eget ansvar

2. Gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger/vegger/tak/tekniske anlegg. Der det blir behov for bruk av stige, lift mm. gis det rett til å utføre nødvendig vedlikehold av egen bygning fra naboeiendom.

Andre rettigheter;

3. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.993 (anleggseiendom) gir den til enhver tids hjemmelshaver av gnr.17 bnr.994 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egne eiendommer.

4. Den til enhver tids hjemmelshavere av gnr.17 bnr.827 gir gnr.17 bnr.993 (anleggseiendom) og 994 rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom.

Alle rettigheter plikter til deltakelse drift og vedlikehold.
Alle eiendommer er i Trondheim Kommune.

Trondheim, den 5.12.2019

Hjemmelshaver til gnr.17 bnr.827, 993 og 994
**Grilstad Marina AS org.nr.991 340 475**

v/

x

x

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret
16/12-19

Doknr: 1180724 Tinglyst: 16.12.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Erklæring**

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

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

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

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

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

**Andre rettigheter:**

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

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

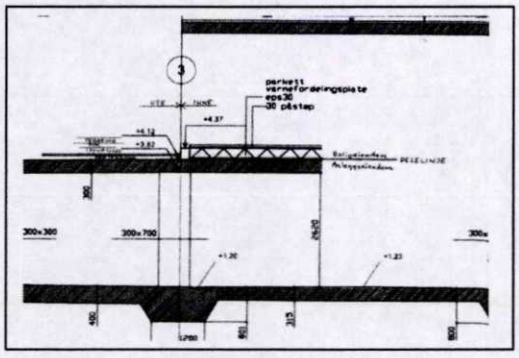
7. Eiere av gnr 17 bnr 954 gir eiere av gnr 17 bnr 951, rett til adkomst over eiendommen for tilgang til egen eiendom. Dette mot pliktig deltakelse til drift og vedlikehold.

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

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

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

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



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

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

Trondheim, 1/12 - 15

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

x _____ v/

x _____ v/

x _____ v/

Doknr: 456974 Tinglyst: 06.06.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Saks nr.: 12/22892

**Erklæring**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Erklæringene kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

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

Trondheim, 30.01.2013

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

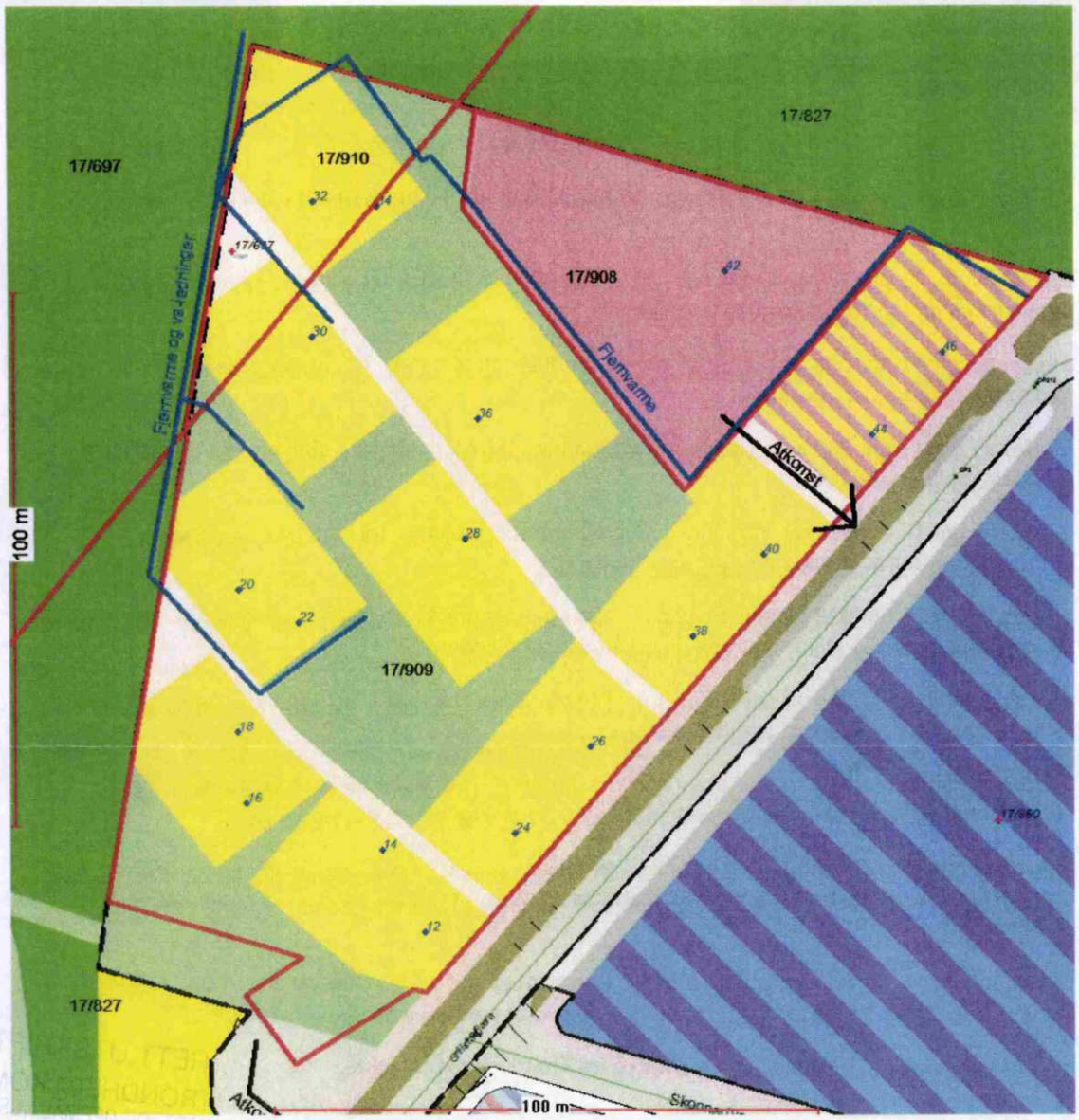
*

*Kart på side 2*

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

* Grilstad Marina AS har overdatt hjemmelen til 17/697

***Eiendomsgrenser er illustrert med rød heltrukken strek***




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

RETT KOPI bekreftelse

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

Doknr: 1047102 Tinglyst: 09.09.2019
STATENS KARTVERK

**ERKLÆRING**

**HENSYNSSONE RUNDT NETTSTASJON OG VEGRETT**

Vi, som eiere av eiendommen med gnr/bnr 17/827 i Trondheim kommune (5001) aksepterer hensynssone på 5 meter rundt nettstasjon fra TrønderEnergi Nett AS (org.nr: 978 631 029), som settes på gnr/bnr 17/981 i Trondheim kommune iht kart datert 11.01.2016 (vedlegg 1).

Dersom det blir nødvendig å etablere tiltak på vår eiendom innenfor hensynssonen er vi forpliktet til å kontakte TrønderEnergi Nett AS for nærmere avklaring. Vår eiendom bekoster eventuelle avbøtende tiltak.

Vi gir videre eiendom med gnr/bnr 17/981, vegrett over vår eiendom med gnr/bnr 17/827 som markert i kart datert 12.11.2007 (vedlegg 2).

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr/bnr 17/827 i Trondheim kommune. Gebyrer svares av TrønderEnergi Nett AS.

Sted Trondheim dato 7/8-19

Signatur: _____

**Grilstad Marina AS** (org.nr.: 991 340 475)

Blokkbokstaver: OLE BIRGER LIÆVER

Signatur: _____

**Grilstad Marina AS** (org.nr.: 991 340 475)

Blokkbokstaver: ANTON JENSSEN

RETT KOPI Kristoffer

Signatur: _____

**Grilstad Marina AS** (org.nr.: 991 340 475)

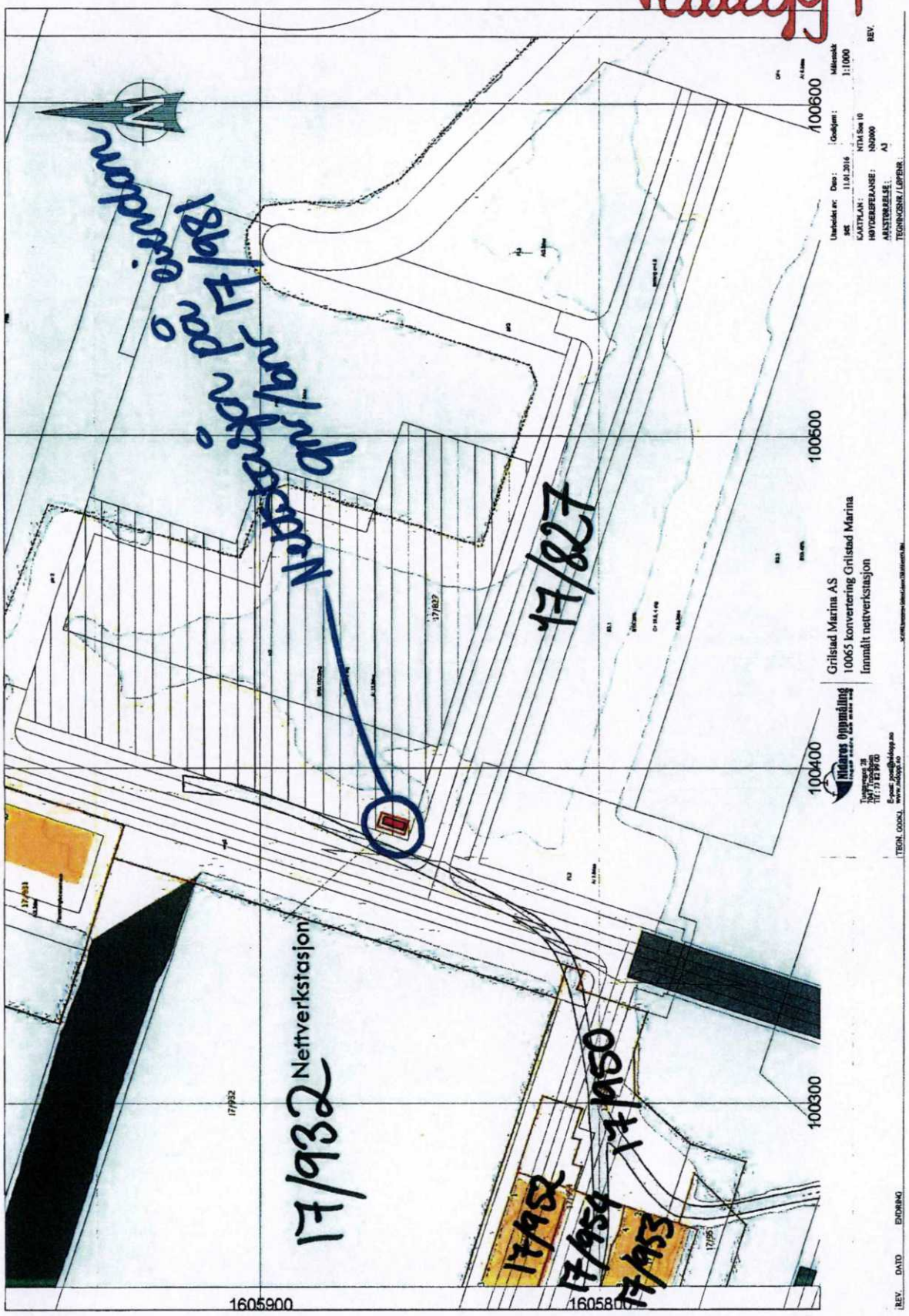
Blokkbokstaver: IVAR KOTENG

Vedlegg Kartvedlegg datert 11.01.2016

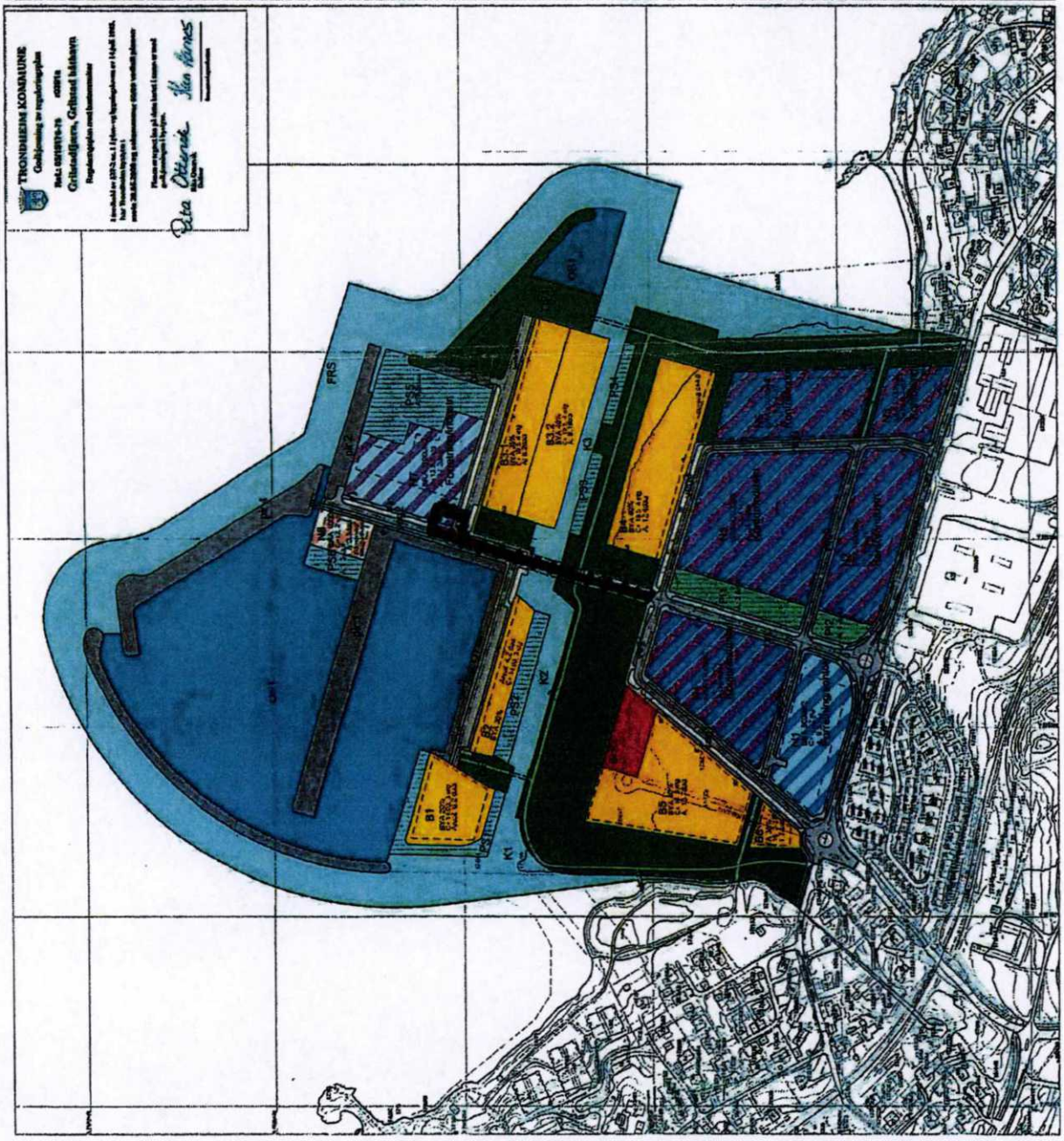
Kartvedlegg datert 12.11.2007

RETT KOPI
Attestert

Vedlegg 1



RETT KOPI
Vedlegg 2



Doknr: 988569 Tinglyst: 12.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

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

Trondheim, den 18/9-14

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

Ole Birger Giæver | Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

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

Ole Birger Giæver | Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

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

Ivar Johannes Koteng | Anton Jenssen

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

Anton Jenssen

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

Karl Gunnar Jenssen | Olaf Anders Husby

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

Erlend Strømsvik

Tor-Kristian Gilstad

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

TRONDHEIM KOMMUNE
Eierskapsenheten

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

ANTON JENSSEN

IVAR JOHANNES KOTENG

5/11-14

Rett kopi bekreftes.

GRILSTAD MARINA
Marthe Bremseth Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Strindfjordvegen 27C, 7053 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 994, Snr. 52, Trondheim kommune.

**Oppdragsnummer:**
164251050


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Benum & Johansen

**Saksbehandler:** Sander Håkan Skålvoll

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

**E-post:** sander.hakan.skalvoll@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---