PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ANDERS SØYSETHS V. 19

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Benum & Johansen

Oppdragsnr.
164251070

Selger 1 navn
Ragnfrid Frost

Gateadresse
Anders Søyseths veg 19

Poststed	Postnr
RANHEIM	7056

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 1

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: 164251070

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet alle downlights i leiligheten til led, lysskinner stue. Se dokumentasjon i Boligmappa.

Arbeid utført av: Aalmo elektriker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Serviceavtaler i sameiet, selger har hatt egen serviceavtale med Økovent for kontroll av ventilasjonsanlegg og skifte av filter.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks som går på strømmåler til leiligheten

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har vært utført utbedring av terrasser på enkelte leiligheter i sameiet, men ikke på min leilighet. Kontakt styreleder for mer informasjon.

Arbeid utført av: Vet ikke

Document reference: 164251070

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 164251070

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: 164251070

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnfrid Frost	2918a172037256848909f3 91cce78aaade9102f5	28.07.2025 08:53:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251070

- 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

Anders Søyseths veg 19

7056 RANHEIM

5001/17/901/30/0/0

Rapportdato

30.07.2025

TG 0	2
TG 1	10
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Befaring utført den 02.07.2025 av:



Martin Gjetnes
Gjetnes Takst AS

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4799041691
martin@gjetnestakst.no

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

Medlem av NITO

Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

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.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

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.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Om boligen

Adresse: Anders Søyseths veg 19 , 7056, RANHEIM

Matrikkel: 5001/17/901/30/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2012

Tomt: 18 698.90 m^2

Hjemmelshaver(e): Ragnfrid Frost

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen, som er ei boligblokk oppført i 2012, er på 5 etasjer + kjeller. Hovedkonstruksjonen og etasjeskillere er oppført i betong. Utvendige fasader er kledd med stående bordkledning. Flatt tak tekket med takmembran. Vinduer med 2- lags isolerglass. Heis i bygget.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

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

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

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

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

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

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

5.etasje			
Primærrom 117 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 122 m^2	**BTA** 132 m^2
Beskrivelse primærrom Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.		**Beskrivelse sekundærrom** Bod.	

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

5.etasje			
BRA-i 122 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 18 m^2	**Åpent areal (TBA)** 10 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset veranda.	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda.

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

Sum areal			
BRA-i 122 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 18 m^2	**Åpent areal** 10 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 145 m^2

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

Oppsummert

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

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

1 Dokumentasjon

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

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Når ble egenerklæringen signert?
28.07.2025

2 Lovlighet

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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det foreligger ferdigattest datert 16.09.2013 i kommunens saksdokumenter.

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Generell beskrivelse av dører
Verandadør i tre med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør. Lakkerte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

4 Hovedbad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, flis på vegger og lakkerte plater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Noe moderat fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 15 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Sluk i rustfritt stål i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

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

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

Kommentar:
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.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Jevnt fall på gulv mot sluket. Det måles en høydeforskjell på 25 mm fra underside terskel til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater

TG 1

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

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

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

Kommentar:
Sluk i rustfritt i dusjsone. Mansjett ikke synlig.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

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

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

Kommentar:
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.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

6 Vaskerom

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Rommet som er fra byggeåret har flis på gulv, flis på vegger og lakkerte metallplater i himling med downlights. Av installasjoner er det vegghengt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Sentralt avtrekk. Sluk i gulv. Ingen skader eller avvik avdekket.

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

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:
Sentralt avtrekk over stekesone. Fungerte som normalt.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog, folierte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Levetid:

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

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?
Vannbåren varme

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Bod.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er tilknyttet fjernvarme.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rørskap er installert på begge badene. Det er ført drensrør fra skapene med "siklemikk" på vegg.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Levetid:

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

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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

Type sikringer:
Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Alle downlights i leiligheten skifte til LED i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Dokumentasjonen ligger på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

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

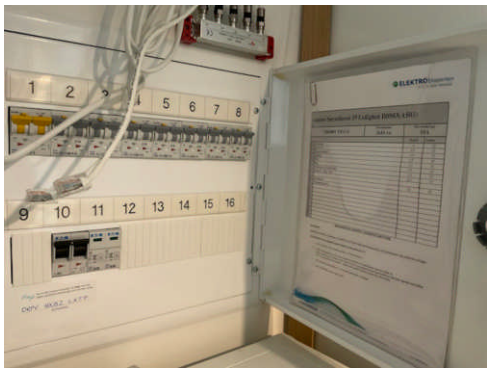
Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Det er ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ANDERS SØYSETHS VEG 19 - 5001/17/901/30/0/0

Bilde

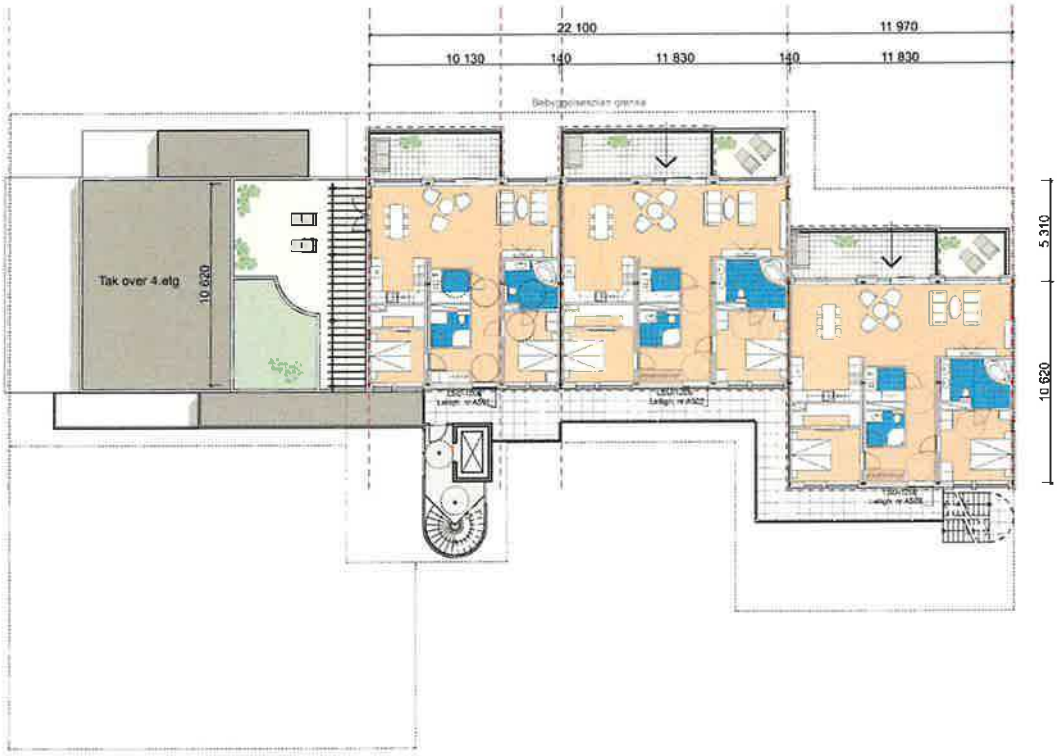


Anders Søyseths veg 19

5. Etasje



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



23.08.10	AU	TKW	Endring av leiligheter til Universell Utforming													
DATO	TEGNET	GODKJENT	GODKJENT	DATO												

FASE:
- ☐ FORPROSJEKT
- ☐ ANBUDSTEGNING
- ☐ SØKNAD OM TILTAK
- ☐ ARBEIDSTEGNING
- ☐ FORELØPIG
- ☐ SOM BYGGET
- ☒ RAMMESØKNAD

BYGGHERRE: Heimdal Utbyggingsselskap

ARKITEKT: pka ARKITEKTER
Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattergata 5 - 7010 Trondheim
Tlf. 73 52 91 30 - pka@pka.no

PROSJEKT: Grilstad Park. Felt 1-1. Blokk 1

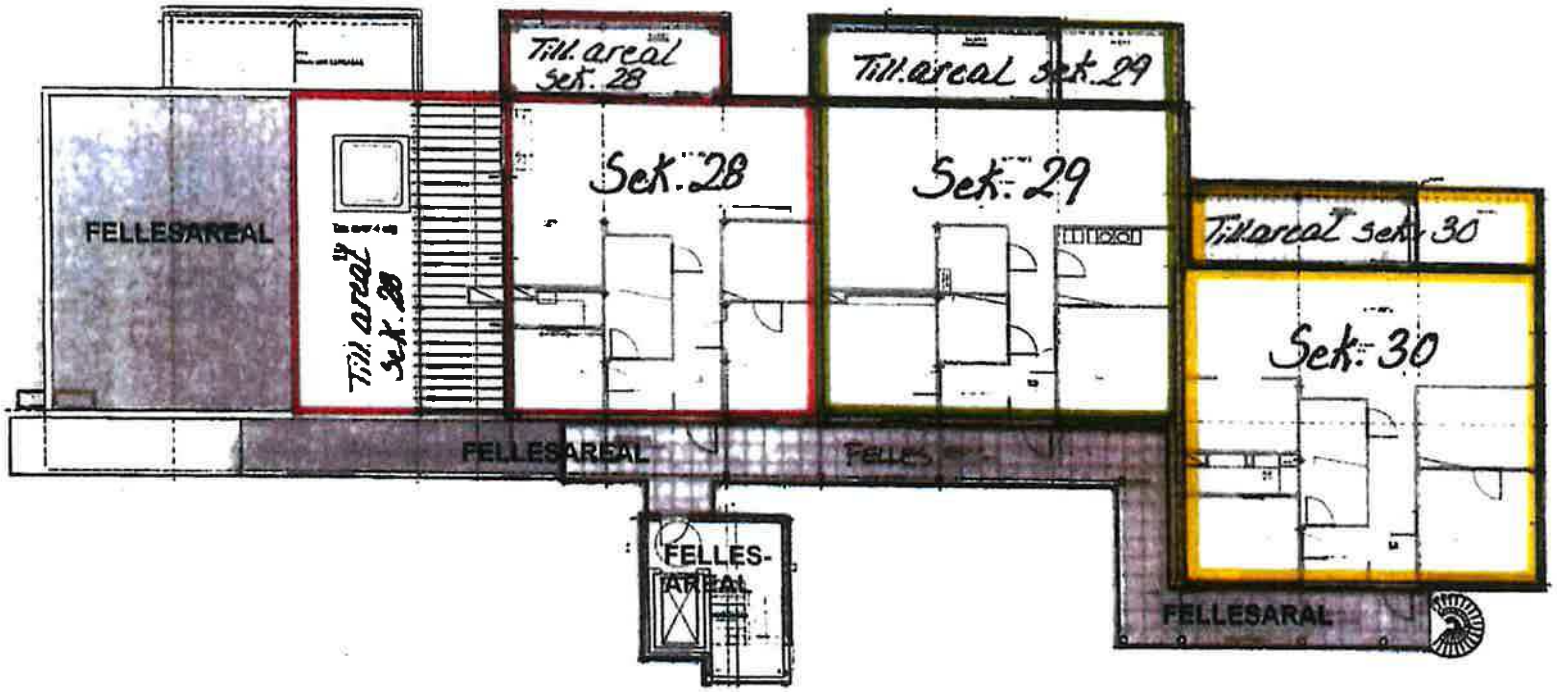
TEGNET	KONTR.	DATO	PROSJEKTNR.
SL/AU	TKW	16.06.2010	2002601
OPPDRAGSANSV.	PROSJEKTANSV.	MÅL (A3)	
PK	PK	M 1:200	

TEGNING: plan 5

FILNAVN		REVISJON
FAG: A	TEGNINGSNR.: 2 1 0 5	A

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/116601/200
Uthentet 2023-06-05 10:26

BYGNINGSNR: 300189728
ANDERS SØYSETHS VEG 19

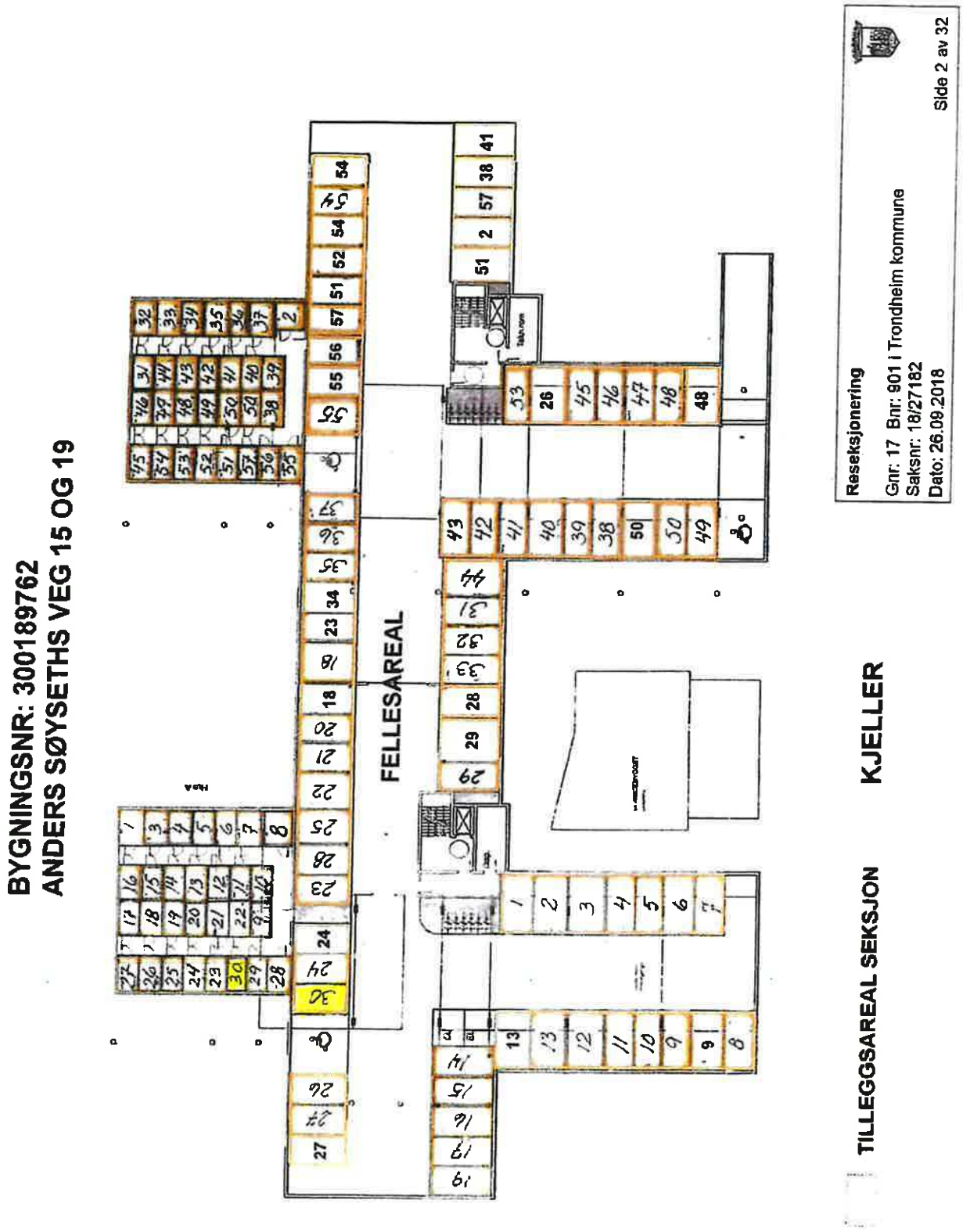


PLAN 5

Reseksjonering

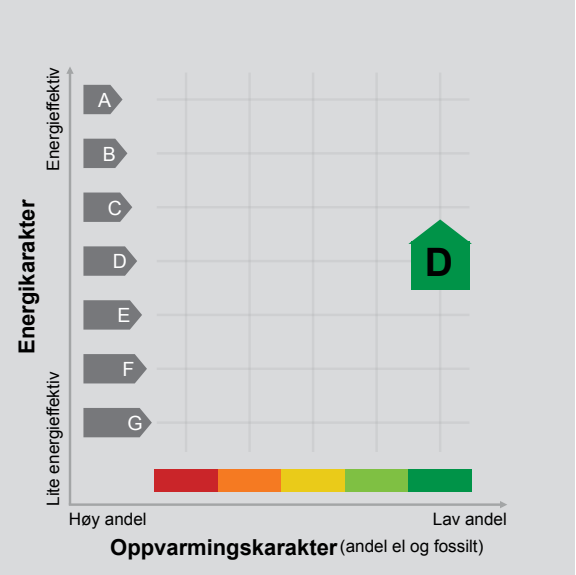
Gnr: 17 Bnr: 901 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/27182
Dato: 26.09.2018

Side 7 av 32


BYGNINGSNR: 300189762
ANDERS SØYSETHS VEG 15 OG 19
FELLESAREAL
TILLEGGSAREAL SEKSJON
KJELLER
Reseksjonering
Gnr: 17 Bnr: 901 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/27182
Dato: 26.09.2018
Side 2 av 32

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Søyseths veg 19
Postnummer	7056
Sted	RANHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	901
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300189728
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-149543
Dato	30.07.2025



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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

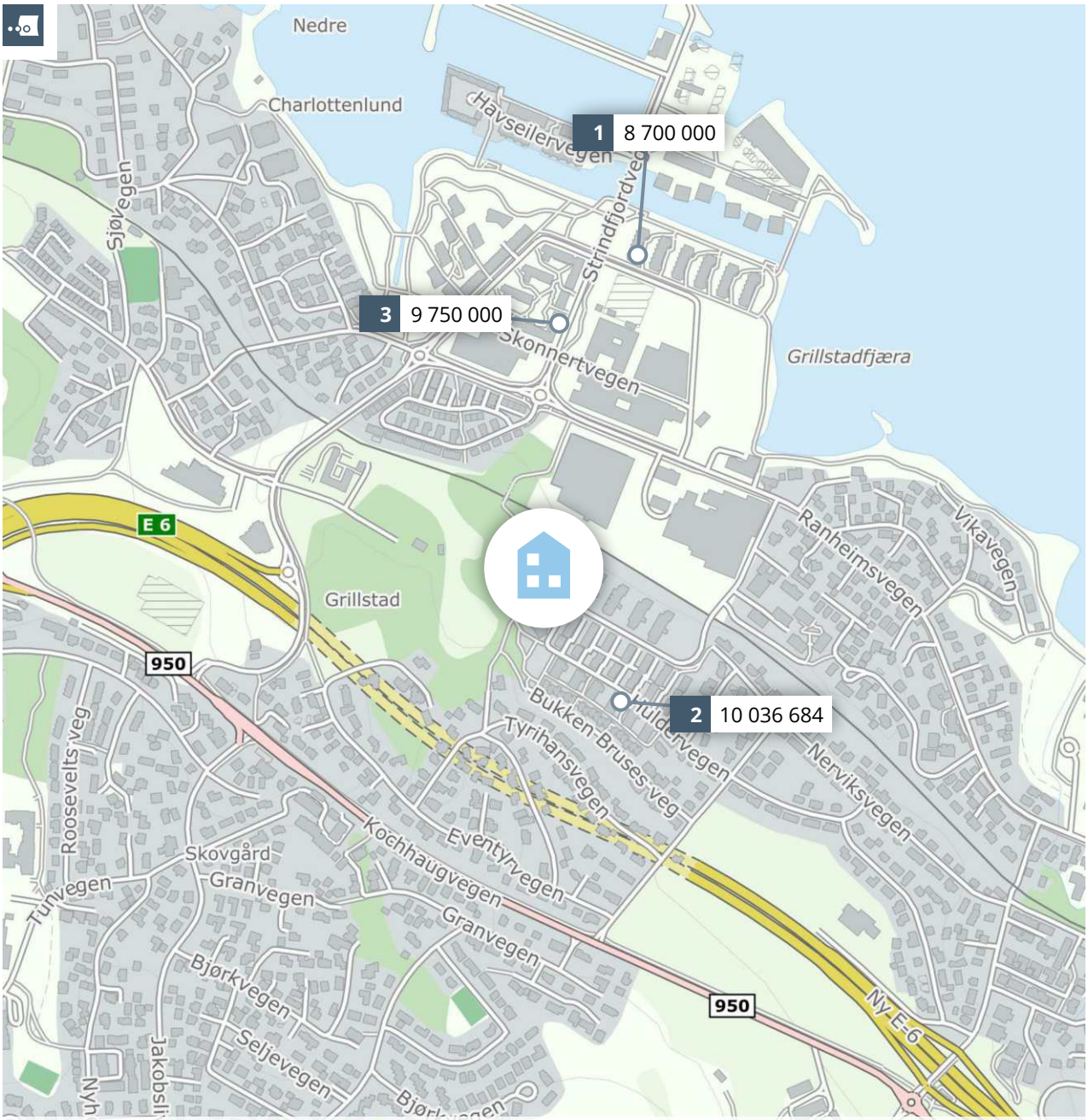
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: 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 17: 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.



Meglers verdivurdering

ANDERS SØYSETHS VEG 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Anders Søyseths veg 19, 7056 RANHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 17 BNR 901 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Grillstad

Verdivurdert til

8 490 000

0	8 490 000	69 590
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	122 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	5 013
Formue	23 317
Soverom	2
Etasje	5

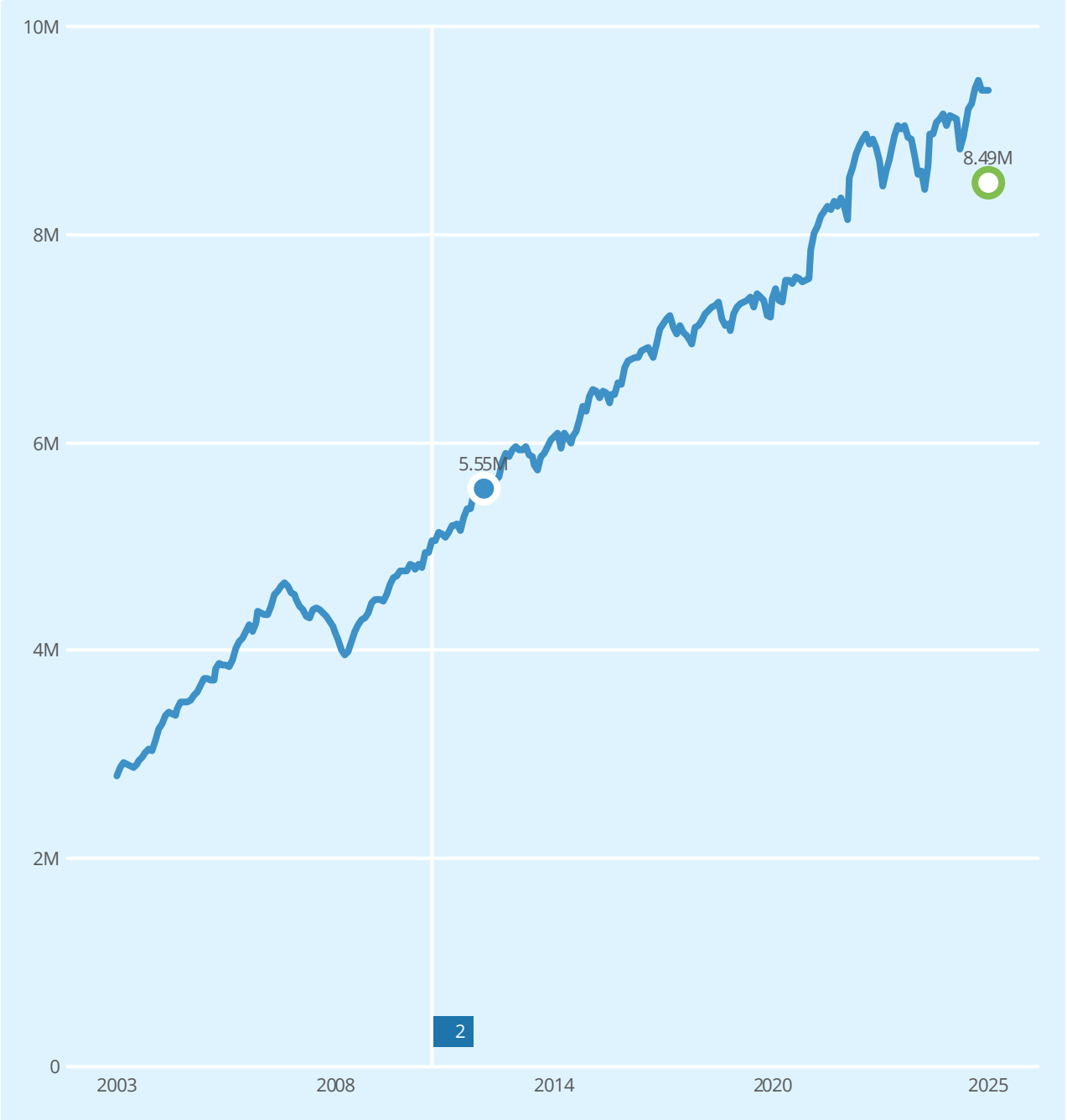
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grillstadfjæra 60 102 m² 2014 4. etg 3 sov	14.01.2025	8 490 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**85 294**
2 Huldervegen 26 125 m² 2014 4. etg 3 sov	23.08.2024	10 500 000	**10 000 000**	36 684	10 036 684	**80 293**
3 Strindfjordvegen 6 130 m² 2017 4. etg 3 sov	11.04.2024	9 390 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**75 000**

Verdien er basert på en vurdering av leiligheten og en sammenligning av andre salg som er gjort i området.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
19.07.2012		19.07.2012	-	5 550 000	-	5 550 000

Leiligheter til salgs i Grillstad grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

6.5M
6.3M
6 130 000 Prisantydning i snitt
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i Grillstad grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

5.3M
5.2M
5.1M
5 088 000 Salgspris i snitt
4 994 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.8M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 590 Anders Søyseths veg 19
Totalpris 8 490 000

67 407 Østbyen bydel i snitt siste 9 mnd

66 113 Grillstad grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Boligopplysninger:

Sameiet Grilstad Park B1	Vår ref.:	1008/30	Fødselsdato eier: 23.11.1949
Anders Sønyseths veg 19	Type:	Sameie tilknyttet	
7056 RANHEIM	Eiere:	Ragnfrid Frost	
Organisasjonsnr: 998 686 202	Seksjonsnr:	30	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 5 013

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	2 690
Tilleggsytelser:	Tillegg servicebygg	170
	Drift fjernvarmeanlegg	150
	Fastbeløp m² ling og avregning energi	178
	Velforeningskontingent	138
	Tillegg parkeringsplass	190
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	552
M² ler:	1008 Varme Sameiet Grilstad Park B1: 1008/30 a konto fjernvarme (194 - 30)	945

M¡ LERE: Boligselskapet har fellesm² ling p² varme, varmt- og kaldtvann. M² nedlig a konto-betaling. Forbruk avregnes ² rlig. M² lere skal avleses ved eierskifte, m² lernummer og stand oversendes til felleskostnader@tobb.no

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med TELIA

Dersom det er inng² tt kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller ¶n av delene.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver m² ned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i frørste hele m² ned. Ved overtakelse p² annen dato enn 1. m² kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJ Ø GEBYR. TOBB ønsker ² delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus p² avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr p² papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unng² s ved ² inng² avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l² n):	0	Gjeld siste ² rsoppg.:	0
Klient ajourf. l² n:		Klient gj. s. ² rsoppg.:	0

4: SØrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ole Strand
Adresse:	Anders Sønyseths veg 13
Postnr/-sted:	7056 RANHEIM
E-post:	grilstadparkb1@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2025

Felleskostnader:	5 013
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	835
Annen formue:	23 317	Utgifter:	0		

7: P² lydende

P² lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	30		

8: Bygning/eiendom

G² rds/bruksnr:	17/901 - seksjon:30
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig boareal og opprinnelig antall rom registrert p² boligene. Kommunen har oversikt over snøknadspliktige endringer som er utført. De har ogs² informasjon om eventuell vernestatus p² bygning, reguleringsendringer etc

Boligopplysninger:

Sameiet Grilstad Park B1	Vår ref.:	1008/30	Fødselsdato eier: 23.11.1949
Anders Sønyseths veg 19	Type:	Sameie tilknyttet	
7056 RANHEIM	Eiere:	Ragnfrid Frost	
Organisasjonsnr: 998 686 202			

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf Polisenr: SP2594825

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0503

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	El og fjernvarme
Heis:	Ja	BRA	122
Parkeringstype:	Plass i felles garasjeanlegg følger leiligheten. ()		
Systemløs:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	122 BRA
Ansiennitetsregler:	1 - Seksjonseier i sameiet		
	2 - Felles forkjøpsrett storby		
	2 - Medlem i TOBB		

Fasiliteter:

PLIKTIGE MEDLEMSKAP: Alle seksjonseierne må være medlemmer i TOBB og det er pliktig medlemskap i Velforeningen Grilstad Park og Fellessameiet Grilstad Park B1.
Velforeningskontingenten er inkl. i felleskostnadene.

PARKERING: Det er 1 garasjeplass til hver seksjon i felles garasjeanlegg.
For øvrig er det utvendig gjesteparkering. Se vedtekter.

NØKLER/BRIKKE:
Ved bestilling av nøkkel/brikke, bes beboere ta kontakt med styret på grilstadparkb1@styrepost.no

SERVICEBYGG: Det er et eget servicebygg tilknyttet Velforeningen som inneholder trimrom og et lokale for utleie til møter, selskaper m.m. Dette gjelder for sameiene Grilstad Park B1.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/.

DIVERSE UTSTYR. Brannslokkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Sameiet Grilstad Park B1	V³r ref.:	1008/30	Fødselsdato eier:	23.11.1949
Anders Sæyseths veg 19	Type:	Sameie tilknyttet		
7056 RANHEIM	Eiere:	Ragnfrid Frost		
Organisasjonsnr: 998 686 202				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG ITILKNYTTET SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. Forh³ndsvarsel/forkjøpsrett: kr 8 213,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved ³rsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Grilstad park B1

(org.nr. 998 686 202)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
sist endret av årsmøtet 23. april 2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grilstad Park B1. Sameiet består av 167 boligseksjoner på eiendommen gnr. 17, bnr. 901 i Trondheim kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.07.12 og reseksjonert med sameiene Grilstad Park B1-2 og B1-3, tinglyst den 07.02.2019.

Alle seksjonseiere må ha ett medlem i Boligbyggelaget TOBB og er pliktige medlemmer i Velforeningen Grilstad park.

Boligbyggelagslovens bestemmelser om medlemskap samt Boligbyggelaget TOBB sine utfyllende regler for medlemskap gjelder for alle medlemmer i Boligbyggelaget TOBB. Boligbyggelaget TOBB sine utfyllende regler for medlemskap gjelder også for Sameiet Grilstad Park B1 selv om det i regelverket i stor grad vises til boligselskapstypen borettslag.

1-2 Servicebygg

Sameiet Grilstad park B1 eier et servicebygg i Anders Søyseths veg 17.
Bruken av dette er forbeholdt seksjonseierne i sameiet. Hver seksjon betaler månedlig et likt beløp for drift og vedlikehold. Det er utarbeidet egne regler for bruk av servicebygget.

1-3 Parkeringsplass i kjeller

Parkeringskjeller har 220 plasser totalt. Planskissen for kjeller er anført med seksjonsnummer, og er tinglyst som et tilleggsareal til den enkelte seksjon, eller disponeres av styret eller utbygger.

10 plasser merket som HC-plasser samt parkeringsplasser merket med nr. 16, 114, 156, 198 og 204 tilhører sameiet og forvaltes av styret. Disse kan kun selges/overdras til eller leies av seksjonseiere i sameiet.

Alle seksjoner har rettslig disposisjonsrett til en fast biloppstillingsplass i parkeringskjeller med tilhørende adresse. Denne parkeringsplassen er tilleggsdel til bruksenheten, følger til enhver tid med seksjonen, og kan ikke selges separat.

Tilleggs-parkeringsplasser
Ved behov kan seksjonseiere erverve en eller flere tilleggs-parkeringsplasser. Tilleggs-parkeringsplasser skal også tinglyses som et tilleggsareal til den seksjonen dette gjelder. Alle tilleggskostnader knyttet til erverv/salg av tilleggsparkeringsplasser dekkes av seksjonseier.

Salg av tilleggs-parkeringsplass
Tilleggs-parkeringsplass(er) kan selges sammen med hoveddelen, eller til andre seksjonseiere innenfor Sameiet Grilstad Park B1. Dersom tilleggs-parkeringsplass(er) selges dekkes kostnadene ved tinglysning og salg av selger. Styret i sameiet må informeres skriftlig om salg. Det nye seksjonsnr. parkerings-plassen er tilknyttet må fremgå av informasjon til styret.

Kostnader
Kostnader forbundet med parkeringskjeller, adkomst og porter fordeles flatt med likt beløp for alle seksjonseiere og fremkommer av månedlige fellesutgifter. For de seksjonseiere som har ervervet mer enn en p-plass økes beløpet proporsjonalt med antall plasser.

HC-plasser
Bruk av HC-plassene er forbeholdt personer med nedsatt funksjonsevne. Styret organiserer en bytteordning som sikrer at seksjonseier med et dokumentert behov, får en tilrettelagt parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge dokumentert behov er til stede.

Elektriske installasjoner og ladepunkt
Ved utførelse av alle elektriske installasjoner på sameiets fellesarealer, skal autorisert installatør alltid fylle ut en samsvarserklæring som dokumenterer at arbeidet er korrekt utført i h.h.t. det til enhver tid gjeldende regelverk.

Med samtykke fra styret, kan den enkelte seksjonseier for egen regning, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på sin parkeringsplass opp mot egen strømmåler. Det er i utgangspunktet IKKE tillatt med ladepunkt, eller stikkontakt, større enn 10 ampere.

Samsvarserklæring for utført arbeidet skal sendes styret så snart arbeidet er utført.

Utleie
Utleie av parkeringsplassen kan bare skje til andre sameiere i Sameiet Grilstad Park B1.

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene. Styret skal alltid ha informasjon om hvem som bor i seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold i forkant av leieperioden, med informasjon om personalia til leietakerne og leieperiodens varighet. Seksjonseier plikter å orientere leietaker om plikter og rettigheter som følger av sameiets vedtekter og husordensregler. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom seksjon skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Seksjonseier i Sameiet Grilstad Park B1
2. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

Reglene vedrørende forkjøpsrett gjelder i 25 år fra de tre opprinnelige sameienes stiftelsesdatoer; Anders Søyseths veg 15 og 19, 12.07.2012, Anders Søyseths veg 11 og 13, 24.12.2012 og Anders Søyseths veg 7 og 9, 07.05.2013, jfr. pkt 1-1 og lov om løysingsrettar § 6.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres til ektefelle, til seksjonseiers eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når seksjonen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar seksjonen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
I de tilfellene som er nevnt i andre pkt kan forkjøpsretten likevel gjøres gjeldende dersom det er særlig om å gjøre for forkjøpsberettigede og det etter forholdene ikke virker urimelig, jfr. lov om løysingsrettar § 8.
Nærmere om forkjøpsrett og frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende følger Tobb sine retningslinjer.

4. Bruken av boligen og fellesarealene.

4-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

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

(4) Ønsker en seksjonseier å foreta endringer på utvendig fasade skal det søkes styret i sameiet. Dette gjelder bl.a montering av parabolantenner, oppsett av levegg og markiser, og endring av husets utvendige farge.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, levegg, innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-2 Husordensregler
Årsmøtet fastsetter vanlige husordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
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

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, dusj, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d)skap, benker,innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg,varmekabler,membran og sluk
g) vegg, gulv og himlingplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører.
j) Innvendig ventilasjon/filterbytte.
k) Fjernvarme.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal sørge for god ventilasjon, slik at kondens eller mugg- og soppskader 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 foran, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner 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.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, opptrer uaktsomt eller foretar uforsvarlig handling etter pkt.5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34. Styret skal alltid varsles når skade er oppstått og skaden er meldt forsikring.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Beløp lavere enn egenandel dekkes av seksjonseier. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter pkt. 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten 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 som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 33, skal sameiet erstatte tapet dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonslovens § 35.

6. Felleskostnader og fellesinntekter.

6-1 Felleskostnader
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av parkeringskjeller, gjesteparkeringsplasser, servicebygg og Velforening som fordeles flatt.

Unntatt er også kostnader forbundet med fjernvarme. Dette fordeles etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt på årsmøtet eller av styret.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Fellesinntekter
Inntekter av eiendommene som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-4 Heftelsesform for sameiets ansvar og forpliktelse utad.
Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

7-3Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret

8-1 Styret – sammensetning, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som består av styreleder og fire andre medlemmer samt to ikke personlige varamedlemmer. Styret skal fortrinnsvis ha et medlem fra

Blokk A-B, blokk C-D og blokk E-F. Styret representeres med ett medlem og ett varamedlem i Velforeningens styre.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg.

(5) Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(6) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag for styremedlemmene.

(7) Det skal velges en valgkomite på årsmøtet, bestående av 3 medlemmer og et varamedlem. Valgkomiteen skal ha ett medlem fra blokk A-B, blokk C-D og blokk E-F.

8-2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede ledes det av nestleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmer 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 skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver og beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(3) 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.

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

8-4 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

8-5 Styrets representasjonsadgang og ansvar
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmer overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjeperson innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Styret innkaller til årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet behandle;

(1) behandle og evt. godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.

(2) velge styremedlemmer, styreleder og valgkomite.

(3) velge revisor.

Regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

9-5 Møteledelse av årsmøte.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

9-6 Hvem som kan delta på årsmøtet, stemmerett og fullmakt
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte 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.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

9-7 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemming om

(1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

(2) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

(3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

(4) pålegg eller krav etter vedtektenes § 7-2 og 7-3 som er rettet mot en selv eller nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer som fullmektig.

9-8 Flertallskravet ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Hver seksjon i sameiet har en stemme.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål, eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
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 tiltaket medfører økonomisk ansvar utover fem prosent, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.
Hvis tiltaket etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

9-11 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-12 Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Forholdet til Boligbyggelaget TOBB
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget,

- bestemmelsene om forkjøpsrett til seksjon i sameiet
- vilkår for å være seksjonseier i sameiet

SAMEIET GRILSTAD PARK B1
HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 12.12.18, endret i årsmøte 17.6.20, 20.4.22, sist endret i årsmøte 23.4.25

Formålet med disse husordensregler er å skape et godt bomiljø for beboerne i Sameiet Grilstad Park B1.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i seksjonseiernes boliger, eller benytter fellesareal knyttet til boligene. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at reglene følges av medlemmer av egen husstand, gjester og andre personer seksjonseieren gir adgang til bolig eller fellesareal.

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig. Unødig støy i leiligheten og i fellesareal i huset eller utenfor andre beboeres vinduer og verandaer er ikke tillatt. Ved forestående forventet og unormal støy på grunn av festligheter, banking, boring eller liknende, skal naboer varsles.

BRANNINSTRUKS/BRANNUTRYKNING

1. Den enkelte seksjonseier plikter å sette seg inn i de branninstrukser som gjelder for bolig og fellesareal, og å innrette sin bruk av bolig og fellesareal etter dette. Den enkelte seksjonseier må særskilt påse at brannalarm ikke unødig blir utløst. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for kostnadene ved unødig brannutrykning seksjonseieren forårsaker.

GRILLING PÅ INNGLASSET VERANDA

2. Av brannvernhensyn er det kun tillatt å bruke elektrisk grill på innglasset veranda.

SVALGANGER/FELLESAREAL

3. Svalganger og rømnings-/tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, møbler, sykler og lignende.
4. Fellesareal skal ikke brukes til lagring eller oppbevaring. Sykler plasseres i egen bod, eller på anviste plasser. For seksjonseierens regning kan styret innen en uke etter skriftlig varsel fjerne det som er lagret/oppbevart. Avfall må under ingen omstendighet oppbevares på fellesareal, heller ikke for kortere tid.
5. Teppebanking, risting av tøy eller gulvmatter skal ikke skje fra svalganger eller balkonger.
6. Røyking i fellesareal, herunder svalganger, inngangsparti, heis og trappeoppganger er ikke tillatt. Ved røyking på åpen og innglasset veranda/balkong må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem. Ved skriftlig klage skal styret følge opp.

PARKERING

7. Parkering skal skje på plass i parkeringskjeller som tilhører den enkeltes bolig. Gjesteparkeringsplasser ute skal kun brukes av gjester, bortsett fra kortvarig parkering i forbindelse med bringing og henting til /fra den enkeltes bolig. Det er heller ikke tillatt å benytte parkeringsplassene ute for parkering av tilhengere eller annet kjøretøy. Overtredelse kan medføre anmeldelse.
8. En seksjonseier kan for egen regning, etter søknad til styret, anlegge ladepunkt for elbil/ladbar
   hybrid på sin parkeringsplass. Maksimum tillatt styrke er 10 A. Styret skal umiddelbart etter installasjon få tilsendt Samsvarserklæring utstedt av autorisert installatør som viser at arbeidet er forskriftsmessig utført i henhold til lover og regler. **Av Samsvarserklæringen *skal* det fremgå: navn og seksjonsnr. til eier av p-plassen, at ladepunkt er godkjent for elbil /ladbar hybrid, at ladepunkt er maksimum 10A og at installasjon er gjort opp mot seksjonseiers strømskap.**

SAMEIET GRILSTAD PARK B1
HUSORDENSREGLER

Vedtatt i årsmøte 12.12.18, endret i årsmøte 17.6.20, 20.4.22, sist endret i årsmøte 23.4.25

SØPPELCONTAINERE

9. Søppel skal ikke kastes ved siden av åpningen for søppelcontainerne selv om containerne er fulle.

HUSDYR

10. Huseiere har ansvar for at egne husdyr ikke er til sjenanse for andre beboere. Hundeeiere må sørge for at hunder som er ute for lufting får «gjøre sitt fornødende» på egnede plasser som ikke skader fellesarealer. . Ekskrementer skal plukkes opp og posene skal kastes i søppelcontainere.

OPPSLAG

11. Oppslag av ulik art (for eks. at man har ting til salgs, ønsker å leie en parkeringsplass og lignende) skal skje på tavle som er satt opp til formålet.

GRØNTAREALER INN MOT LEILIGHETER I FØRSTE ETASJE

12. Grøntareal inn mot leiligheter i første etasje tilhører sameiets fellesareal, og vedlikeholdes av sameiet ved plenklipping, hekk-klipping o. l. Den enkeltes bruk av disse områdene må skje på en måte som ikke hindrer et slikt vedlikehold. Beplantning av trær og busker, anleggelse av faste innretninger som utepeis, permanente utemøbler etc. er derfor ikke tillatt.

PARKERINGSKJELLER

13. Det er ikke tillatt å oppbevare gassflasker eller bensinkanner i parkeringskjeller eller kjellerboder. Hver seksjon har ansvar for at egen parkeringsplass er ryddig og kun brukt til parkering av egen bil evt. henger. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander/utstyr på gulvet. Bildekk kan henges på vegg tilhørende parkeringsplassen.
14. Skade som den enkelte forårsaker på bygning og fellesutstyr er seksjonseiers ansvar og skal rapporteres inn til sameiet. Evt. kostnader skal dekkes av seksjonseier.
    Utleie av egen parkeringsplass skal kun skje til seksjonseiere i sameiet. Sameiet har noen plasser for utleie. Ta kontakt med e-post til styret.

NATTERO

15. I Sameiet Grilstad Park B1 må ingen delta i sammnstimling, støy eller bråk som forstyrrer den alminnelige ro og orden. Enhver som ferdes i sameiet plikter å overholde nattero mellom kl. 23:00 og kl. 06:00.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B1

Tid: Onsdag 23.04.2025 - kl.18:00
Sted: Folkets hus, Ranheim

Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter årsmøtet. Agenda følger vedlagt.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Automatisk åpning av garasjeporter fra innsiden

Mange garasjeanlegg har automatiske sensorer som åpner garasjeport fra innsiden når du kommer med bil.

Kanskje dette kan være en mulig til oss også?

Forslag til vedtak: Se på muligheter, og innhente pris fra Hormann.

Styrets innstilling: Styret tar saken til etterretning, og kostnader vil bli vurdert opp imot årets budsjett.

Vedtak: Styret innhenter tilbud på montering av automatiske sensorer som åpner garasjeport fra innsiden.

5.2 Endring av husordensregler - tillegg om røyking

Styret ønsker å legge til en setning til punkt nr. 6 Svalganger/Fellesarealer, om røyking på egen veranda/balkong i husordensreglene. Merk at dette ikke er et forbud, men en oppfordring til å ta hensyn til sine naboer.

Forslag til tillegg til husordensreglenes punkt 6 (med uthevet skrift):
Røyking i fellesareal, herunder svalganger, inngangsparti, heis og trappeoppganger er ikke tillatt. "**Ved røyking på åpen og innglasset veranda/balkong må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem.**"

5.3 Endring av vedtektenes punkt 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Styret ønsker å endre vedtektenes pkt.5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

Dagens tekst: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34

Endres til: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten**, opptrer uaktsomt eller foretar uforsvarlig handling** etter pkt.5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34. **Styret skal alltid varsles når skade er oppstått og skaden er meldt forsikring.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

5.4 Endring av vedtektenes pkt. 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Styret ønsker å tilføye en setning i avsnitt 3 pkt. 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Dagens tekst:
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Endres til:
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. **Seksjonseier skal sørge for god ventilasjon, slik at kondens eller mugg- og soppskader unngås.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

6. Valg

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

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Geir Arne Røstum

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Bjørn Arne Friis og Einar Wold

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Odd Hjelmeland og Gudmund Arnljot Sandvik

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Jarle Peder Brattgjerd, Bjørn Inge Brekke og Solfrid Fossli

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

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

Trondheim, 03.04.2025
Sameiet Grilstad Park B1
styret

Sameiet Grilstad Park B1 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		2 724 954	2 359 212	2 595 133	3 425 558
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 064 124	994 986	1 064 000	1 106 200
Andre tillegg	1	817 632	817 632	817 632	917 832
Andre driftsinntekter	2	532 285	797 680	553 760	541 560
Sum driftsinntekter		**5 138 995**	**4 969 510**	**5 030 525**	**5 991 150**
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-121 349	-156 787	-154 000	-158 000
Styrehonorar		-212 000	-212 000	-212 000	-212 000
Avskrivninger		-22 041	-93 962	-15 830	0
Forretningsførerhonorar		-210 614	-203 792	-211 000	-218 000
Honorar administrative tjenester		-67 753	-62 950	-35 500	-61 600
Eksterne honorar	4	-41 118	-202 528	-75 000	-38 000
Kontingent boligbyggelag		-54 600	-50 100	-54 275	-58 450
Kontingent/felleskostnader	5	-275 550	-275 550	-275 550	-275 550
Drifts- og serviceavtaler	6	-163 066	-217 866	-258 000	-260 000
Vaktmestertjenester		-143 475	-195 246	-180 500	-200 000
Renholdstjenester		-262 411	-392 757	-320 000	-330 000
Løpende vedlikehold	7	-381 893	-256 517	-250 000	-250 000
Periodisk vedlikehold	8	-1 142 390	-1 646 637	-1 000 000	-1 410 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 060 151	-1 013 275	-1 070 000	-1 113 400
Forsikring		-549 069	-466 098	-513 000	-631 400
Kommunale tjenester og renovasjon		8 954	-9 320	-10 000	-10 000
Energi, felles		-535 326	-671 378	-635 000	-575 000
Andre driftsutgifter	9	-94 569	-89 053	-86 500	-101 500
Sum driftskostnader		**-5 328 420**	**-6 215 815**	**-5 356 155**	**-5 902 900**
DRIFTSRESULTAT		**-189 425**	**-1 246 305**	**-325 630**	**88 250**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		88 666	108 905	50 000	50 000
Netto finansposter		**88 666**	**108 905**	**50 000**	**50 000**
Resultat før skattekostnad		**-100 759**	**-1 137 400**	**-275 630**	**138 250**
Ordinært resultat etter skatt		-100 759	-1 137 400	-275 630	138 250
ÅRSRESULTAT	**10, 14**	**-100 759**	**-1 137 400**	**-275 630**	**138 250**
Disponering av totalresultat:		-100 759	-1 137 400	-275 630	138 250
Overført fra annen egenkapital		-100 759	-1 137 400	0	0

Sameiet Grilstad Park B1 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	11	80 370	55 830
Sum anleggsmidler		**80 370**	**55 830**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	12	2 428	10 556
Forskutterte kostnader MBU	12	940 675	1 215 246
Periodiserte kostnader	12	901 147	825 362
Mellomregning Klare Finans	12	56 690	20 528
Opptjente renter	12	88 666	108 905
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	13	2 784 121	2 456 485
Sum omløpsmidler		**4 773 727**	**4 637 081**
SUM EIENDELER		**4 854 097**	**4 692 911**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	2 138 387	2 239 146
Sum egenkapital		**2 138 387**	**2 239 146**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 191 877	807 157
Skyldig off. myndigheter		9 222	23 095
Forskudd kunder		44 374	25 697
Forskutterte inntekter MBU		1 066 215	1 073 619
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		9 838	13 914
Påløpte kostnader		394 184	510 283
Sum kortsiktig gjeld		**2 715 710**	**2 453 765**
Sum gjeld		**2 715 710**	**2 453 765**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 854 097**	**4 692 911**

Sted:_____, dato:_____

Geir Arne Røstum Leder	Bjørn Arne Friis Styremedlem	Ingrid Grav Styremedlem
Einar Wold Styremedlem	Astrid Hjørdis Blichfeldt Styremedlem	

Årsmelding 2024 for Sameiet Grilstad Park B1

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Grilstad Park B1 for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Geir Arne Røstum
Styremedlem, Einar Wold
Styremedlem, Astrid Hjørdis Blichfeldt
Styremedlem, Ingrid Grav
Styremedlem, Bjørn Arne Friis
Varamedlem, Gudmund Arnljot Sandvik
Varamedlem, Odd Hjelmeland

Styrets arbeid i siste periode

Sameiet Grilstad Park B1 har som formål å sørge for et forsvarlig vedlikehold, drift og forvaltning av sameiets eiendom og eiendeler. I 2024 ble det holdt 11 styremøter med i alt 30 saker til behandling.

Økonomisk status
I sin årsmelding for 2023 ønsket styret å bygge opp egenkapitalen. På tross av store kostnader knyttet til utbedring av utvendige vannlekkasjer, og ekstrautgifter knyttet til taktekking, HMS- tiltak med sikringsanordninger på tak, nødvendig utskifting av alle 6 brannspjeld i parkeringskjeller, og utskifting av calling-boks for ASV 19, har vi klart å holde et budsjett i noen lunde balanse. Vi har i liten grad klart å øke egenkapital, noe vi imidlertid må intensivere for å møte fremtidige store kostnader som f.eks. ferdigstilling av utvendige vannlekkasjer, utskifting av wirer alle heiser, bytte av taktekking, og oppgradering av resterende callingbokser m.m. Dette er hovedårsaken til at styret beklageligvis igjen så seg nødt til å øke fellesutgiftene fra 01.01.2025.

Noen saker som det har vært arbeidet med i 2024
o Utvendige lekkasjer. Bygg ASV 19 og 15 ble meldt ferdig utført av utførende firma OCAB i november 2024, men er etter besiktigelser ikke helt i orden, slik at det våren 2025 vil bli utført noe reklamasjonsarbeide.
o Trondheim Tak utførte arbeider på takpappområder, med godt resultat.
o Oppdatering av leverandøravtaler, bl.a. serviceavtaler med Thyssen Krupp, Heisgruppen AS, og GK Norge AS. Dette er et arbeide som styret fortsetter i 2025.
o Utbedringer av brannsentraler fra 2G nettverk til 4G.
o Skifteav18 stk. nødlys i fellesområder.
o Skifte av alle 5 røykgasspjeld i Garasjekjeller.
o Innhentet tilbud på 4G Porttelefoner, med foreløpig utskifting i ASV 19 blokk A.
o Vask av Parkeringskjeller, med bl.a. vask av rekkverk på svalganger og sosial sammenkomst i Servicehuset med kaffe og kaker, og pølser med brød.
o Vaktmestergruppen har gjort en flott jobb med generelt vedlikeholdsarbeid, som bidrar til at vår boligmasse klarer å holde en god standard til enhver tid.

Styret følger systematisk opp, oppdaterer, sikrer dokumentasjon og avtaler, og økonomi ved hjelp av vår Hjemmeside og TOBB-applikasjonene Bevar HMS, Pluss Plan og TOBB-portal.

Sosiale treff
Styret setter stor pris på at Kaffekokerne også i 2024 arrangerte kaffetreff med vafler hver 14 dag, vår og høst.

Trondheim 12. Mars 2025
Styret i Sameiet Grilstad Park B1

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grilstad Park B1 onsdag 23.04.2025 kl. 18:00
Sted: Folkets hus, Ranheim.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Heidi Løberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Valgt ble: Astrid Blichfeldt

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

Vedtak:
Valgt ble: Bente Storrø

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:
Antall seksjonseiere med stemmerett: 47

Antall fullmakter: 1

Totalt stemmeberettigede: 48

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr 212.000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Automatisk åpning av garasjeporter fra innsiden

Mange garasjeanlegg har automatiske sensorer som åpner garasjeport fra innsiden når du kommer med bil.

Kanskje dette kan være en mulig til oss også?

Forslag til vedtak:
Se på muligheter, og innhenter pris fra Hørmann

Styrets innstilling:
Styret tar saken til etterretning, og kostnader vil bli vurdert opp imot årets budsjett.

Styret innhenter tilbud på montering av automatisk sensorer som åpner garasjeport fra innsiden.

Vedtak:
Styrets innstilling ble vedtatt.

5.2 Endring av husordensregler - tillegg om røyking

Styret ønsker å legge til en setning til punkt nr. 6 Svalganger/Fellesarealer, om røyking på egen veranda/balkong i husordensreglene. Merk at dette ikke er et forbud, men en oppfordring til å ta hensyn til sine naboer.

Forslag til tillegg til husordensreglenes punkt 6 (med uthevet skrift):
Røyking i fellesareal, herunder svalganger, inngangsparti, heis og trappeoppganger er ikke tillatt. **"Ved røyking på åpen og innglasset veranda/balkong må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem."**

Kommentarer:
fra en sameier: Er dette godt nok?

fra en sameier: Ønsker en ekstra setning: Ved skriftlig klage skal styret følge opp.

Vedtak:

Røyking i fellesareal, herunder svalganger, inngangsparti, heis og trappeoppganger er ikke tillatt. "Ved røyking på åpen og innglasset veranda/balkong må det tas hensyn til naboene. Gå gjerne i dialog med naboen der det er et problem. Ved skriftlig klage skal styret følge opp."

5.3 Endring av vedtektenes punkt 5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Styret ønsker å endre vedtektenes pkt.5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.

Dagens tekst: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34

Endres til: En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten**, opptrer uaktsomt eller foretar uforsvarlig handling** etter pkt.5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34. **Styret skal alltid varsles når skade er oppstått og skaden er meldt forsikring.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt:
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, opptrer uaktsomt eller foretar uforsvarlig handling etter pkt.5-1, skal erstatte det tap dette påfører sameiet og andre seksjonseiere jfr. eierseksjonsloven § 34. Styret skal alltid varsles når skade er oppstått og skaden er meldt forsikring.

5.4 Endring av vedtektenes pkt. 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Styret ønsker å tilføye en setning i avsnitt 3 pkt. 5-1 Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Dagens tekst:
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Endres til:
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. **Seksjonseier skal sørge for god ventilasjon, slik at kondens eller mugg- og soppskader unngås.**

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt:
Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier skal sørge for god ventilasjon, slik at kondens eller mugg- og soppskader unngås.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Geir Arne Røstum

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble: Ole Strand

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg: Bjørn Arne Friis har ønsket å gå ut av styret, Ingrid Grav har flyttet og Einar Wold er på valg

Vedtak:

Valg som styremedlem for 1 år: Heidi Torvik

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Gudmund Sandvik og Einar Wold

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg: Odd Hjelmeland og Gudmund Arnljot Sandvik

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Odd Hjelmeland og Finn Eriksen

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Jarle Peder Brattgjerd, Bjørn Inge Brekke og Solfrid Fossli

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble: Jarle Brattgjerd, Bjørn Inge Brekke og Karin Wisløff

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Ole Strand

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Blir valgt innad i styret

Protokoll for Sameiet Grilstad Park B1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Heidi Løberg (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Bente Storrø (sign.)	28.04.2025

Vedtekter

for

Velforeningen Grilstad Park

vedtatt på årsmøte 8. Juni 2015

§ 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Velforeningen Grilstad Park.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§ 3 Geografisk område

3.1 Velforeningens område er definert jfr. vedlagte kart – se eget vedlegg.
Velforeningens område er definert til feltene FL 1 –FL 6, G1 og FG 2
Det vises for øvrig til reguleringsplan 0340 C, sist revidert 04.06.07

§ 4 Juridisk person

4.1 Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

§ 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av bo- eller bruksenheter innenfor reguleringsplanens felt B1 – B4 og barnehagen er pliktige medlemmer, jfr reguleringsplan 0340 C. Som eiere av bo og bruksenheter regnes hjemmelshaver til barnehagen, seksjonseiere i sameier, hjemmelshavere til egne gårds og bruksnummer
Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2 Det skal på alle eiendommer innenfor velforeningens område tinglyses en erklæring om pliktig medlemskap i velforeningen.

§ 6 Betaling av medlemskontigent

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales en gang pr år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av barnehagetomt/ bolig eller eierseksjon

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Gatebelysning
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§7 Medlemmenes bruk av eiendommen

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til. Det vises til reguleringsplanen for begrenset bruksrett til FL 3, FL 4, FL 5 og FL 6.

§ 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i sameiene og den/de valgte representantene fra eneboligene . Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste seksjoner. Representantene fra eneboligene innehar 18 stemmer.

8.3 De som representerer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret
- Planer for kommende år og informasjon om budsjett
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

8.7 Stemmegivning på årsmøtet: Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.
Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

8.8 Årsmøtets 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 velforeningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

8.9 Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

§ 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av et styremedlem og ett varamedlem fra hvert sameie/eneboligene. Totalt består styret av 8 styremedlemmer med personlig vara. For feltene B1–B3 skal styremedlemmene fortrinnsvis også inneha styreverv i respektive sameier.
Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:
- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, 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.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

10.4 Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

10.5 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.

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

10.7 Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1 Ved salg av eiendommer eller eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§ 12 Oppløsning.

12.1 Velforeningen Grilstad Park kan ikke oppløses


Ta med:
FL
B1-1/2/3
B2-1/2/3
B3
N
B1-1
B1-2
B1-3
BH
B2-3
B2-2
B2-1
B3
B4
FL
Nervikvegen
Huldrefossvegen
Bukkeh
1:500

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 3514/13

Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5

N-7010 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Leif Inge Horten	11/15430 oppgis ved alle henvendelser	28026	16.09.2013

Grilstad Park B1-1, Bukken Bruses veg 19, hus 1, godkjent søknad om ferdigattest - to boligblokker med parkeringskjeller

Byggested: **Grilstad Park B1-1, Bukken Bruses veg 19, hus 1** Gnr./Bnr.: **17/812**
Bygningsnummer:
Ansvarlig søker: **Per Knudsen Arkitektkontor AS**
Tiltakshaver: **Grilstad Park AS**

Deres søknad om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 12.09.2013.

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

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

VEDTAK:

SØKNAD OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. **FBR FBR 12U 4382/10, FBR IGT 1177/11, FBR IGT 2105/11, FBR IGT 5233/11, FBR IGT 2421/12, FBR IGT 427/13** og **FBR IGT 1864/13**.

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

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Sluppen
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14

Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: http://www.trondheim.kommune.no/bygging

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Vår referanse 11/15430	Vår dato 16.09.2013

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Steinulf Hoel
bygningssjef

Leif Inge Horten
Byggesaksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Grilstad Park AS, c/o Heimdal utbyggingsselskapVestre Rosten 79, 7075 TILLER

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

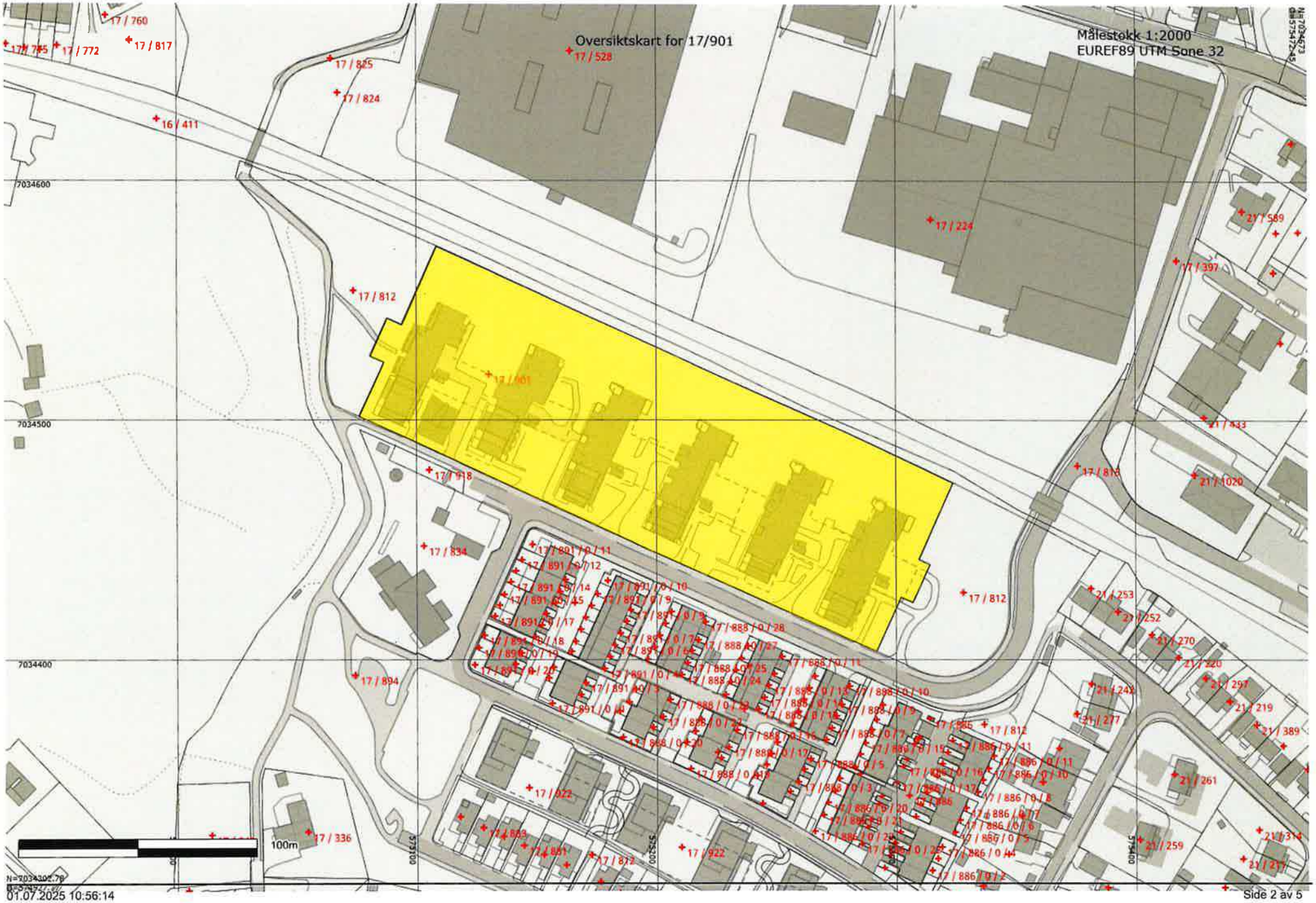
Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 901	Fnr: 0	Snr: 30
Adresse:	Anders Søyseths veg 19 7056 RANHEIM			
Annen info:				

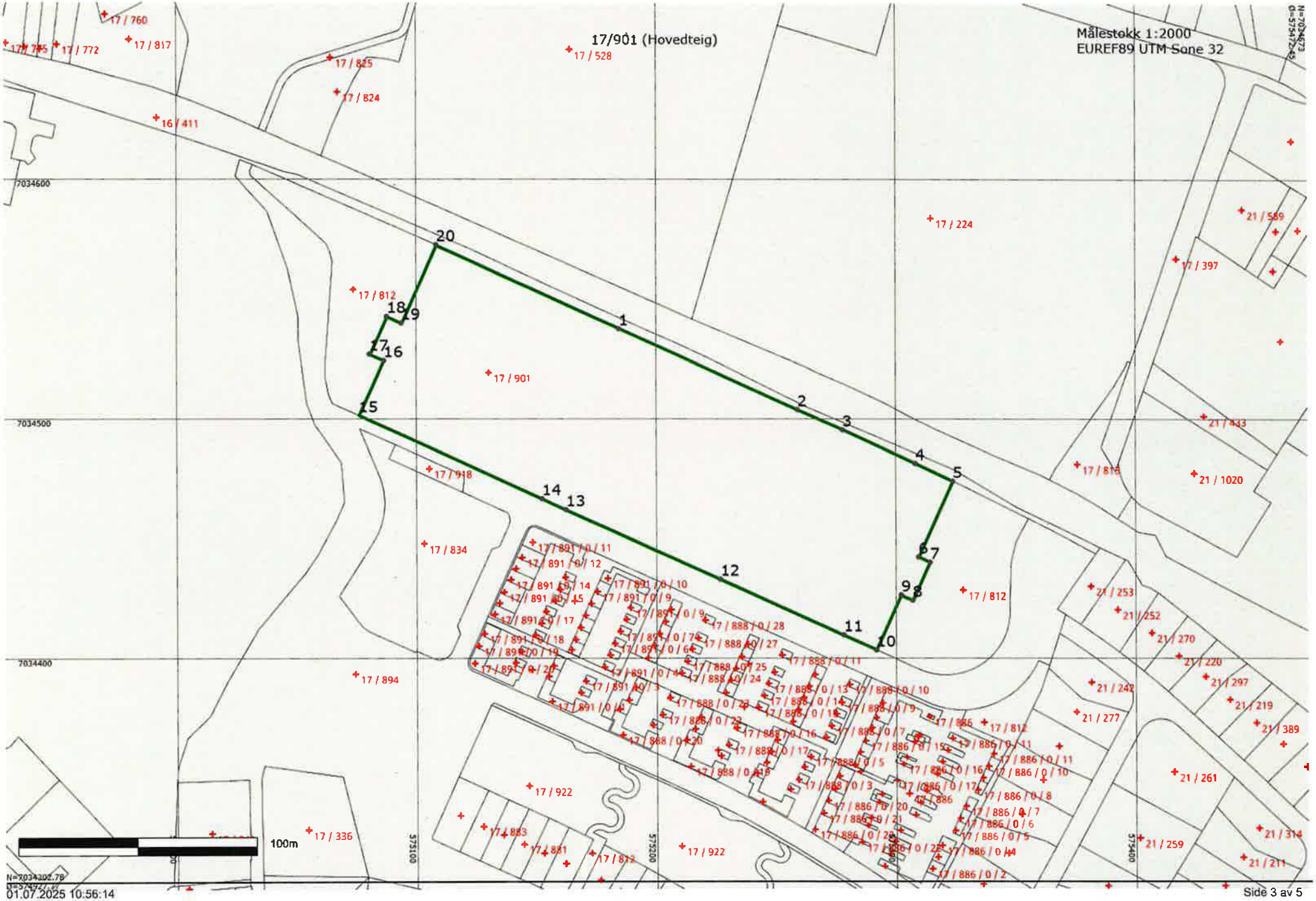
Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Kabelkanal
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Idrettsanlegg
- Midtlinje bane på bru
- Vegbom
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Husnummer
- MatrikkelnummermedSnr
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Bru
- Svømmebasseng
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Skiltportal
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Husnummer med bokstav
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Pipe
- Seksjonert bruksrett
- Eiendomsinfo
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Annen næring
- Matrikkelnummer
- Midtlinje bane på bru
- Vegbom
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Veg
- Trapp
- Hovedteig seksjonert eiendom


Oversiktskart for 17/901
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 901
17 / 528
17 / 224
17 / 812
17 / 824
17 / 825
17 / 760
17 / 772
17 / 817
16 / 411
17 / 818
17 / 834
17 / 894
17 / 022
17 / 336
17 / 922
21 / 589
17 / 397
21 / 433
21 / 1020
21 / 253
21 / 252
21 / 270
21 / 220
21 / 297
21 / 219
21 / 389
21 / 261
21 / 259
21 / 314
7034600
7034500
7034400
100m


17/901 (Hovedteig)
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
17 / 760
17 / 795
17 / 772
17 / 817
17 / 825
17 / 824
16 / 411
17 / 528
17 / 224
21 / 589
17 / 397
17 / 812
17 / 901
21 / 433
17 / 818
21 / 1020
17 / 918
17 / 834
17 / 812
21 / 253
21 / 252
21 / 270
21 / 220
21 / 297
21 / 219
21 / 389
21 / 242
21 / 277
17 / 894
17 / 922
21 / 261
17 / 883
17 / 881
17 / 819
17 / 922
21 / 259
21 / 314
21 / 211
17 / 336
100m
7034600
7034500
7034400
575100
575200
575300
575400
20
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19

FBR 4 /10

J01UY/31915114
r0340d Kart/Tegninger

TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN §25
REGULERINGSFORMÅL

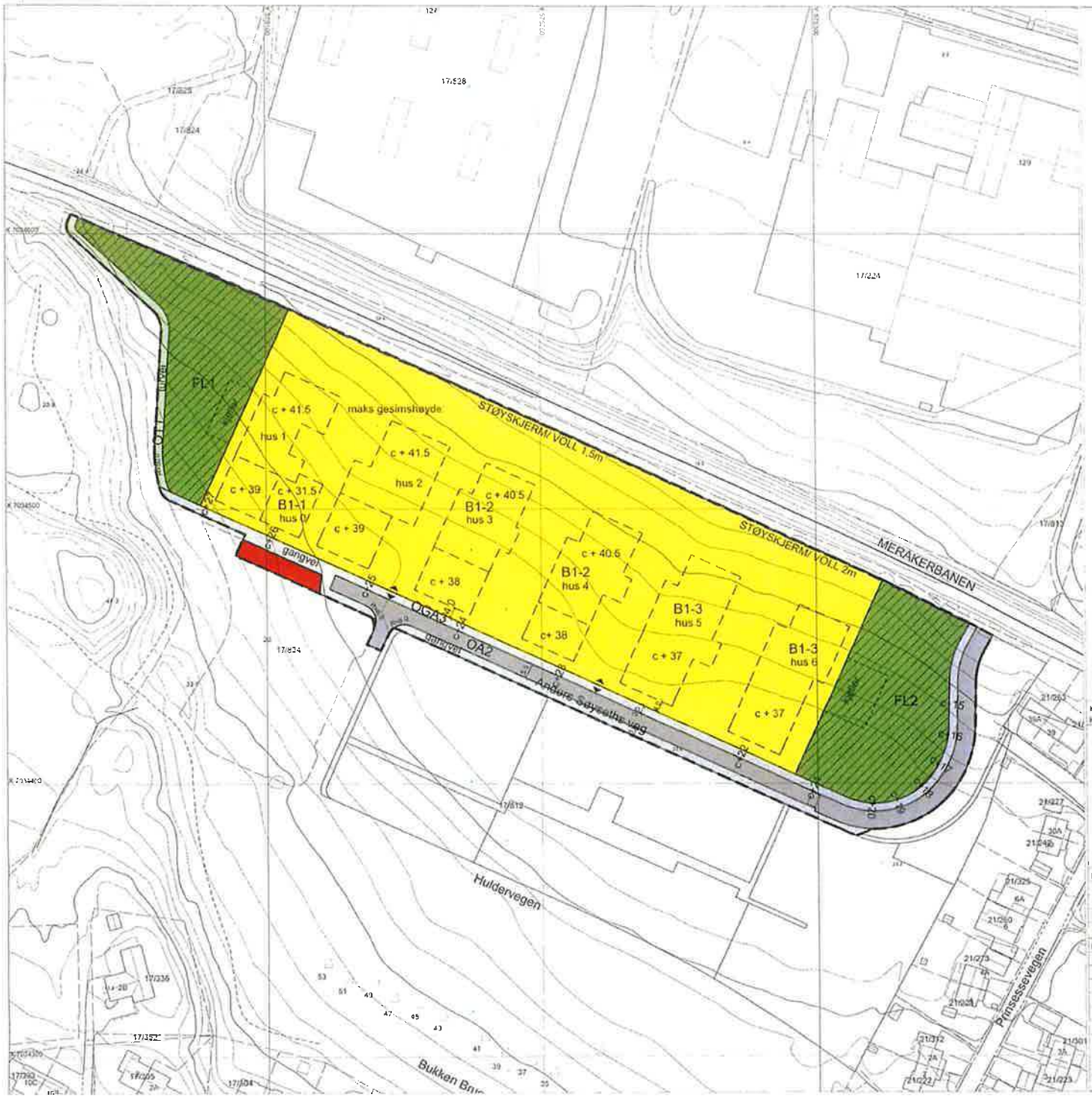
BYGGEOMRÅDER (100)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.1)
- Boliger (110)
- Allmennyttig barnehage (172)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.3)
- Kjøreveg (310)
- Gangveg (321)

FRIOMRÅDER (400)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.4)
- Turveg (420)

FELLESOMRÅDER (700)
(Pbl. §25, 1.ledd nr.7)
- Felles lekeareal for barn (750)

LINJESYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Byggegrense kjeller
- Regulert fotgjengerfelt
- Støyskjerm
- Avkjørsel



Koordinatsystem UTM sone32 euro 89 | Kartutrekk pr. desember 2009 | Ekvidistanse 5m
Høydereferanse: Trondheim lokal | Kilde:Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE
Reguleringsplan med bestemmelser for

Grilstad boligområde B1-1, B1-2 og B1-3
deler av gnr/bnr 17/812

MÅLESTOKK: 1:1000 /A2
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.		DATO	SIGN.
	13.05.2009	MeMa		07.12.2009	AO
	10.06.2009	AO	Slutbeh. gangfelt, allmenn bhg	07.12.2009	bm(lk)
	29.09.2009	AO			

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring	20.12.2008	PAT

Planen er utarbeidet av: pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Planen er fremmet av: Grilstad Park AS

TEGNET: AO
REGULERINGSPLAN NR.: r0340d
SAKSBEH.: PAT

Dato: 12.03.2009
Kommunens saksnr: 08/46040

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r 340d

Arkivsak:08/46040

GRILSTAD PARK B1
BEBYGGELSESPLAN
REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 12.03.2009
Dato for siste revisjon av plankartet	: 07.12.2009
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 07.12.2009
Dato for bygningsrådets vedtak	: 05.01.2010

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka arkitekter, sist endret 07.12.09.

§ 2 FORMÅLET MED BEBYGGELSESPLANEN

Byggeområde bolig; B1-1, B1-2, B1-3
Fellesområder felles lekeareal; FL1, FL2
Allmennyttige formål, barnehage
Offentlig trafikkområde veg; OA2
Offentlig trafikkområde gangveg; OGA3
Offentlig trafikkområde turveg; OT1

§ 3 PLANKRAV

3.1
Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge godkjent avfallshåndteringsplan og godkjent vann- og avløpsplan. Ivaretakelse av drensledninger langs jernbanen skal dokumenteres.

3.2
Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon som skal bevares/fjernes, beplantning, eventuelle forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak, avfallsløsning, møblering, belegning og bearbeiding av gangveger, oppholdsarealer og lekearealer inklusive kvartalslekeplassene. Planen skal vise kjøreveger med stigningsforhold, atkomstveger, parkering og sykkelparkering. Planen skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Barn og unges medvirkning til utforming av lekeplassene skal dokumenteres.

3.3
Sammen med søknad om tiltak for første byggetrinn skal det legges ved en parkeringsplan for hele anlegget som viser plassering og utforming, samt redegjør for bruksordning av parkeringsplassene.

§ 4 PARKERING

4.1
Parkering skal i hovedsak anlegges i parkeringskjeller. Ved avkjørslene tillates anlagt til sammen maksimalt 28 parkeringsplasser på terreng. Bakkeparkering og rampe ned til parkeringskjelleren skal ikke ligge nærmere OGA3 enn fire meter. Mellom bakkeparkeringsplassene og OGA3 skal det etableres skjermende grønt.

4.2
Parkering skal anordnes i henhold til Trondheim kommunes parkeringsnorm.

Antall sykkelparkeringsplasser skal være 2 per boenhet.

§ 5 BYGGEOMRÅDE; BOLIG, B1-1, B1-2, B1-3

5.1
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrensene. Balkonger tillates utkraget inntil tre meter over byggegrense mot jernbanen. Det skal være mulig å gå gjennom bebyggelsen mellom FL1 og FL2.

Kjeller innenfor byggeområde bolig kan oppføres også utenfor byggegrensene, men da må det være overdekning til terreng på minimum 70 cm.

5.2
Maks tillatt BYA for feltet B1 som helhet er 6000 m² som fordeles omtrent likt eller med ca. 2000 m² på hvert av feltene B1-1, B1-2 og B1-3. Arealet av nedkjøringsramper til p-kjeller og parkeringsplasser på terreng skal regnes med som bebygd areal.

5.3
Bebyggelsens gesims kan føres opp til maks. kotehøyder påført plankartet. Det tillates mindre takoppbygg over maks. gesims for heis, trapp, pipe og andre tekniske installasjoner. Takhager tillates ved avtrappinger av bygg. De skal avgrenses med rekkverk tilsvarende balkongrekkverk og trekkes inn fra gesimsen.

5.4
Innenfor rammene av byggegrensen og maksimal gesimshøyde vist på plankartet, tillates i B1-1 oppført et bygg mellom hus 1 og hus 2 som skal inneholde servicefunksjoner for beboerne. Bygget skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Bygget tillates ikke brukt til boliger.

5.5
Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet, detaljering og materialbruk. Dette skal dokumenteres ved søknad om tiltak. Det tillates oppført gjerder med høyde inntil 1 meter. Gjerder skal tilpasses bolighusene i form, materialvalg og fargebruk. Gjerder skal ikke hindre ferdsel gjennom området fra adkomstvegen og mellom FL1 og FL2

5.6
Minimum 50 % av boligene skal være 3-roms eller større. Minimum 20 % av boligene skal være 2-roms eller mindre leiligheter.

5.7
Minimum 85 % av boligene i feltene B1-B4 skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Dersom det ved rammesøknad redegjøres for at minimum 50 % av boligene i området som dekkes av R0340c oppfyller dette kan kravet senkes til 75 %.

§ 6 FELLESOMRÅDER; FELLES LEKEAREAL, FL1 OG FL2

6.1
Felles lekeområder FL1 og FL2 skal inneholde kvartalslekeplasser og nærmiljøanlegg som er felles for alle boliger innenfor B1, B2, B3 og B4.

6.2
Barns innspill skal ivaretas i detaljutformingen av FL1 og FL2.

6.3
Parkeringskjeller for B1-1 og B1-3 tillates anlagt inn under en mindre del av kvartalslekeplassene. Området er avgrenset med byggegrense i plankartet. Overdekning til terreng må være minimum 70 cm.

§ 7 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER; OA2, OGA3, OT1

7.1
Offentlige veger (OA2) og fortau (OGA3) skal opparbeides som vist på plankartet. OA2 og OGA3 skal legges i kulvert under jernbanen.

7.2
Turveg OT1 skal gis en parkmessig opparbeiding med fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

7.3
Ved kulverten under jernbanen skal skjæringer tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene og utføres samtidig med veganlegget.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1
I søknad om tiltak skal det gjøres rede for endelig utbyggingsrekkefølge innenfor feltet. For hvert tiltak skal det legges ved arealregnskap for hele B1.

8.2
Dokumentasjon på tilstrekkelig skolekapasitet skal følge søknad om tiltak.

8.3
Området skal skjermes mot støy fra Trønderbanen med voll og skjerm som vist på plankartet. Lydnivå innendørs i boliger og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille NS 8175 klasse C. Før brukstillatelse gis, skal støydempende tiltak være etablert i hele planområdets utstrekning.

8.4
Infrastruktur innenfor planområdet som veier, inkl. undergang under jernbanen, fortau, gangveier og gangbro, skal være ferdigstilt før brukstillatelse for første byggetrinn kan gis. FRI 1, FRI 2, OGA3 og OA5 og T1 innenfor reguleringsplanen R0340c skal opparbeides sammen med utbygging av første byggetrinn, og skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligene.

FL1 skal være ferdig opparbeidet og møblert før det kan gis brukstillatelse for felt B1-1 og B1-2. FL2 skal være ferdig opparbeidet og møblert før det kan gis brukstillatelse for felt B1-3 og B1-2.

Utomhusarealer inkl. nye trær, annen planlagt vegetasjon og lekeplasser inklusive lekeapparater skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent detaljert utomhusplan før det kan gis brukstillatelse.

Parkeringsplassene i p-kjeller og på terreng for det enkelte byggetrinn skal være opparbeidet før

brukstillatelse gis. Skjermende vegetasjon rundt bakkeparkeringsplassene for det enkelte byggetrinn skal etableres før brukstillatelse kan gis.

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

8.5
Eksisterende vegetasjon vest for OT1 skal bevares i størst mulig grad. Denne vegetasjonen skal om nødvendig beskyttes mot skade under utbygging. Nye trær og annen vegetasjon skal vises i utomhusplan og skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis.

8.6
Det skal utarbeides en plan for bygge- og anleggsperioden som skal følge med søknad om igangsettingstillatelse, og som skal redegjøre for renhold og støvdemping på byggeområdet og i tilknytting til transport i influensområdet. Planen skal også redegjøre for driftstider og tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold i forbindelse med støyende aktivitet (jfr planretningslinjene T-1442, kap.4) og skal vise trafikkavvikling i anleggsfasen, og skal redegjøre for trafikksikkerheten for gående og syklende og beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Alle nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- eller anleggstiltak kan igangsettes.

8.7
Det skal etableres flettverksgjerde i høyde 1,8 m langs jernbanen langs hele sørsida av R0340c før det kan gis tillatelse til innflytting. Støyskjerm på minimum 1,8 m kan erstatte kravet om flettverksgjerde.

8.8
Geoteknisk prosjektering for bebyggelse og jernbaneundergang skal være ferdig før rammetillatelse gis.

Bygningsrådets vedtak av 05.01.10 er som følger:
VEDTAK:

Bygningsrådet vedtar bebyggelsesplan for Grilstad Park B1 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Per Knudsen Arkitekter AS, senest datert 07.12.09 med bestemmelser senest datert 07.12.09.

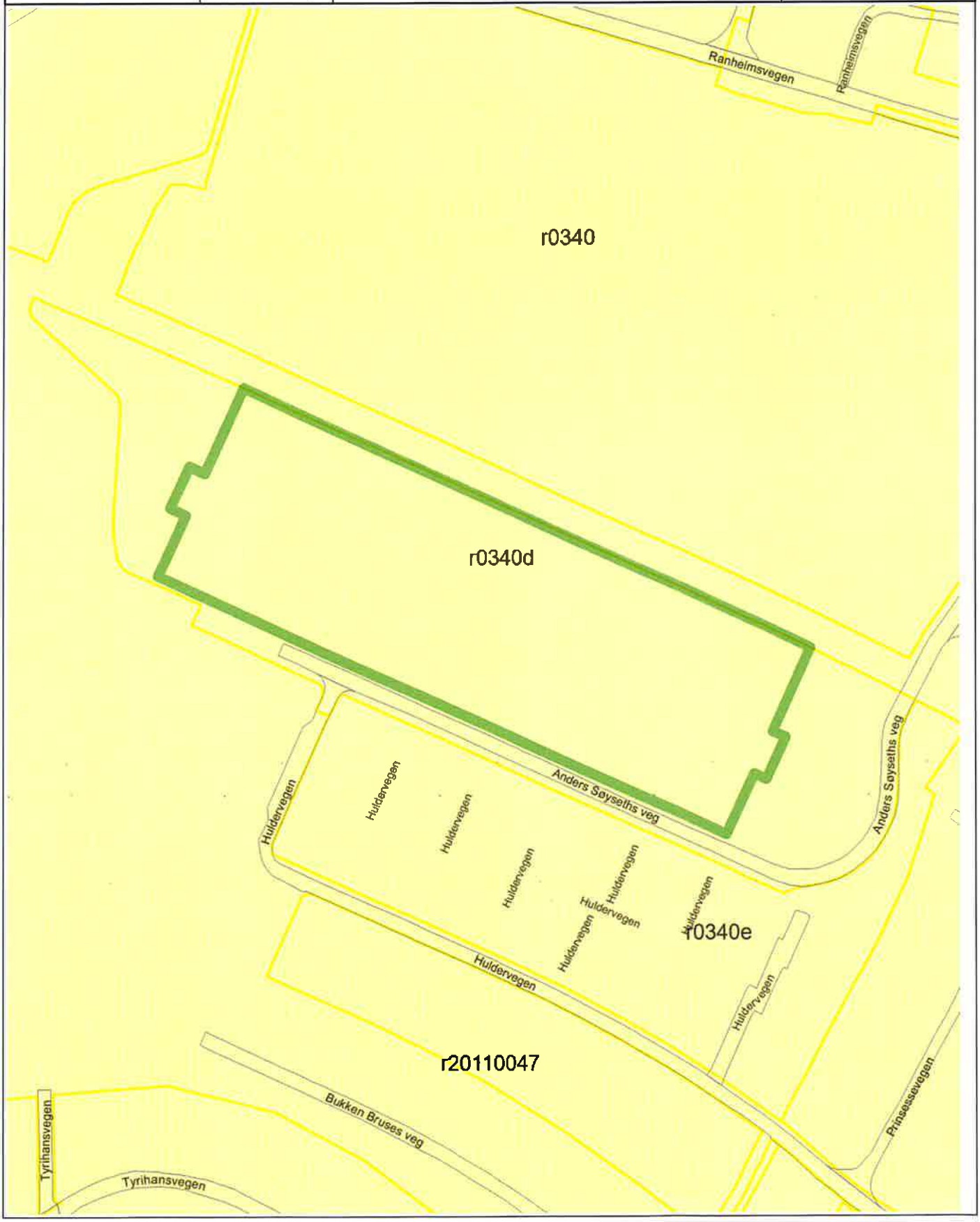
Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2.

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 901	Fnr: 0	Snr: 30
Adresse:	Anders Søyseths veg 19 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

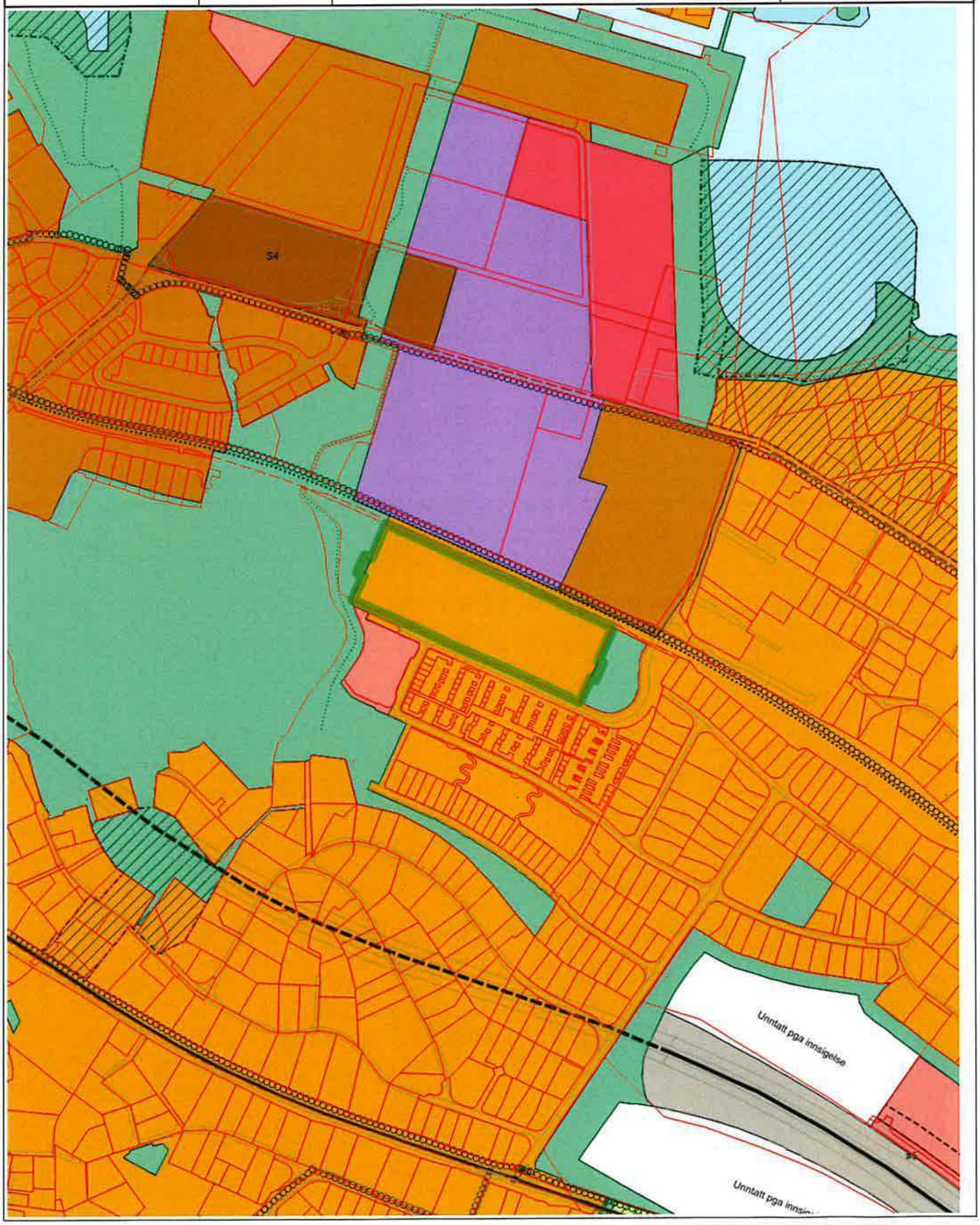
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 901	Fnr: 0	Snr: 30
Adresse:	Anders Søyseths veg 19 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

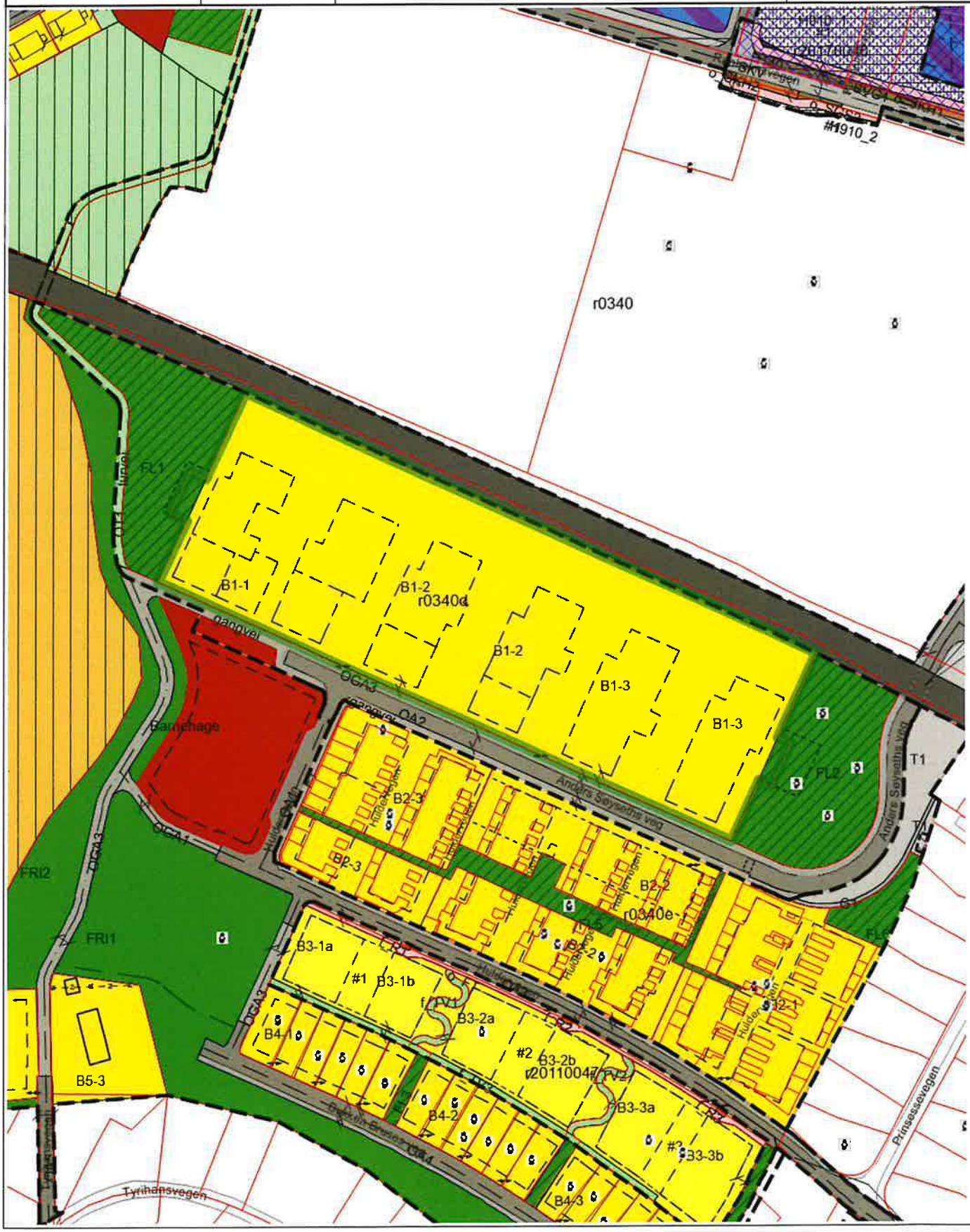
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken
- Jernbane - bro
- Kollektivtrase
- Fjernveg tunnel
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR
- Bruk og vern av sjø og vassdrag mm
- Naturområder
- Friluftsområde i sjø

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 901	Fnr: 0	Snr: 30
Adresse:	Anders Søyseths veg 19 7056 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Midlertidig forbud mot tiltak

RpFormålGrense

RpFareGrense

RpGrense

RpSikringGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Bru

Tunnel

Måle- og avstandslinje

Bevaring av bygninger og anlegg

Bevaring av landskap og vegetasjon

Høyspenningsanlegg

Bolig

Almennyttig formål

Almennyttig formål - barnehage

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Jernbane

Offentlig friområde

Park

Turveg

Annet friområde

Annet spesialområde

Felles lekeareal

Felles grøntareal

Kontor/Industri

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseOmråde Midlertidig

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Frisikt

Boligbebyggelse

Renovasjonsanlegg

Kjøreveg

Gang-/sykkelveg

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Turveg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2012/231846/200
Uthentet 2023-06-05 10:24

Saks nr: 11/54452

Dokumentet returneres:
Trondheim kommune,
Kart- og oppmålingskontoret
Org.nr. 989 091 646

Doknr: 231846 Tinglyst: 21.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 17 812, 901-904 gir hverandre gjensidig rett til adkomst over sin eiendom.
mot pliktig deltakelse i vedlikehold av denne.
Eier(e) av gnr 17 bnr 901 gir eier(e) av gnr 17 bnr 904 rett til legge, ha liggende, vedlikeholde og bruke vann- og avløpsledninger over sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 901 gir eier(e) av gnr 17 bnr 904 rett til å vedlikeholde servicebygg plassert på gnr 17 bnr 904, fra sin eiendom.

Eier(e) av gnr 17 bnr 904 gir eier(e) av gnr 17 bnr 901-903 rett til bruk av servicebygg på sin eiendom, mot pliktig deltakelse i drift og vedlikehold av denne.

Eier(e) av gnr 17 bnr 812, gnr 17 bnr 901 og gnr 17 bnr 903 gir eier(e) av gnr 17 bnr 902 og gnr 17 bnr 904 rett til å benytte felles lekeområder på områder regulert for dette på sine eiendommer, mot pliktig deltakelse i vedlikehold av nevnte områder.

Eier(e) av gnr 17 bnr 812, gnr 17 bnr 901 og gnr 17 bnr 903 gir hverandre gjensidig rett til å benytte felles lekeområder på områder regulert for dette på sine eiendommer, mot pliktig deltakelse i vedlikehold av nevnte områder.

Eier(e) av gnr. 17 bnr 903 gir eier(e) av gnr. 17 bnr. 902 rett til å ha søppeldunker plassert på sin eiendom, samt adkomst til disse.

Erklæringen er i samsvar med Byplankontorets delegasjonsvedtak FBR DR 24 /12 av 08.02.2012.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune.

Gnr / Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
17/812,901-904	Grilstad Park AS	893103422	

Se kart på baksiden.

Rett utskrift/kopi bekreftes
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmalingskontoret
15.03.12

Saks nr: 11/54452



Returneres til:

Heimdal Eiendomsmegling AS, Hovedkontor
976 232 909
Vestre Rosten 79
7075 TILLER

Skjøte

Oppdragsnr.: 1-0733/10

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
1601	TRONDHEIM	17	901		55	

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei	[ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei	[ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven eller avtale	[ ] Nei	[ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og undertegnet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei	[ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei	[ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [X] Blokk-BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 5 500 000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro-3 priasjon [ ] Tvangs-4 auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] Skifte-6 oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk. Ideell andel av salgsverdien av tomten utgjør kr. 510.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
893 103 422	Grilstad Park AS	1/1

Doknr: 592478 Tinglyst: 19.07.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Grete Selven	[X] Ja [ ] Nei	1/2
	Tore Selven	[X] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Pliktig medlemskap i velforening.

Kjøpers/erververs underskrift:	Utsteders underskrift:
Tore Selven Grete Selven	

KAN TINGLYSES
Heimdal Eiendomsmegling AS 19/07-12

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS

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:
Anders Søyseths veg 19, 7056 Ranheim
Gnr. 17, Bnr. 901, Snr. 30, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251070

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne Opheim

Telefon / Mobil: 73 50 51 30 / 955 51 573

E-post: magne.opheim@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.
