PRIVATMEGLEREN
BENUM & JOHANSEN

ØVRE GRANÅSLIA 9

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Sameie/p-anlegg/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.
164251088

Selger 1 navn
Jimmy Løvø

Gateadresse
Øvre Granåslia 9

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7047

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ragna Catrine Løvø

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 164251088

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Det er montert lampe i tak på terrasse av Elteam AS. Avdøde fikk montert dimmer for takpunkt samt trådløs bryter for takpunkt av faglært - men arvere finner ikke dokumentajson/kvitteringen for arbeidet. Det foreligger samsvarserklæring for opprinnelig installasjon fra byggeår. For punktene nevnt over foreligger det kun kvittering for betaling til Elteam AS for lampe i tak på teresse.

Arbeid utført av: Elteam AS

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen ble bygd om fra original 3.roms planløsning til 2.roms i 2019 av utbygger ifm kjøp/overlevering. Boligen ble tilbakeført til original planløsning (3.roms) i 2025. Tømrerarbeid ble utført av faglært (kvittering foreligger), sparkling og maling av ufaglært/egeninnsats.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 164251088

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: 164251088

Tilleggskommentar

Boligsalget er ett dødsbo. Selger har av den grunn liten/begrenset kjennskap til boligen.

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: 164251088

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jimmy Løvø	5a5188b24308f8743e329 38588e981dda7a173f6	03.02.2026 21:51:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 164251088

- 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

Øvre Granåslia 9

7047 TRONDHEIM

5001/49/308/8/0/0

Rapportdato

29.01.2026

TG 0	1
TG 1	6
TG 2	0
TG 3	0
TG IU	0

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Befaring utført den 12.09.2025 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 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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

Takstmannens integritet

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

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

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

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

TG 2

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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

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.

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Struktur og referansenivå

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

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

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

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

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

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

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

Om boligen

Adresse: Øvre Granåslia 9 , 7047, TRONDHEIM

Matrikkel: 5001/49/308/8/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2019

Tomt: 6 153.30 m^2

Hjemmelshaver(e): Ragna Catrine Løvø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Lavblokk er oppført i 4. etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, utvendig kledd med stående trepanel/ fasadeplater. Taket er tilnærmet flat, tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen 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.

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

1.etasje			
Primærrom 50 m^2	**Sekundærrom** 4 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 54 m^2	**BTA** 58 m^2
Beskrivelse primærrom Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.		**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.

1.etasje			
BRA-i 54 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 11 m^2	**Åpent areal (TBA)** 0 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken, bod.	**Beskrivelse av BRA-e** -	**Beskrivelse av BRA-b** Innglasset veranda.	**Beskrivelse av åpent areal** -

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 54 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 11 m^2	**Åpent areal** 0 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 70 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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

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?
Nei

Kommentar:
Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Når ble egenerklæringen signert?
-

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 06.02.2022 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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

3 Vinduer / dører

TG 1

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

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer i tre med 3-lags isolerglass.

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

4 Bad/vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv med varmekabler, 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?
Ja

Kommentar:
Plastsluk med klemring i dusjsone med synlig mansjett.

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1

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

Levetid:

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med spalte under dørblad for tilluft.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

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

Levetid:

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

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

Kommentar:
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.

ØVRE GRÅNÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

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, lakkerte fronter og laminert benkeplate.

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

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

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

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
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.

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

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

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

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Fjernvarme
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.
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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

Levetid:

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

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

7 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:
Montert ny lampe på innglasset terrasse.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
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?
Ikke installert bereder i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

ØVRE GRANÅSLIA 9 - 5001/49/308/8/0/0

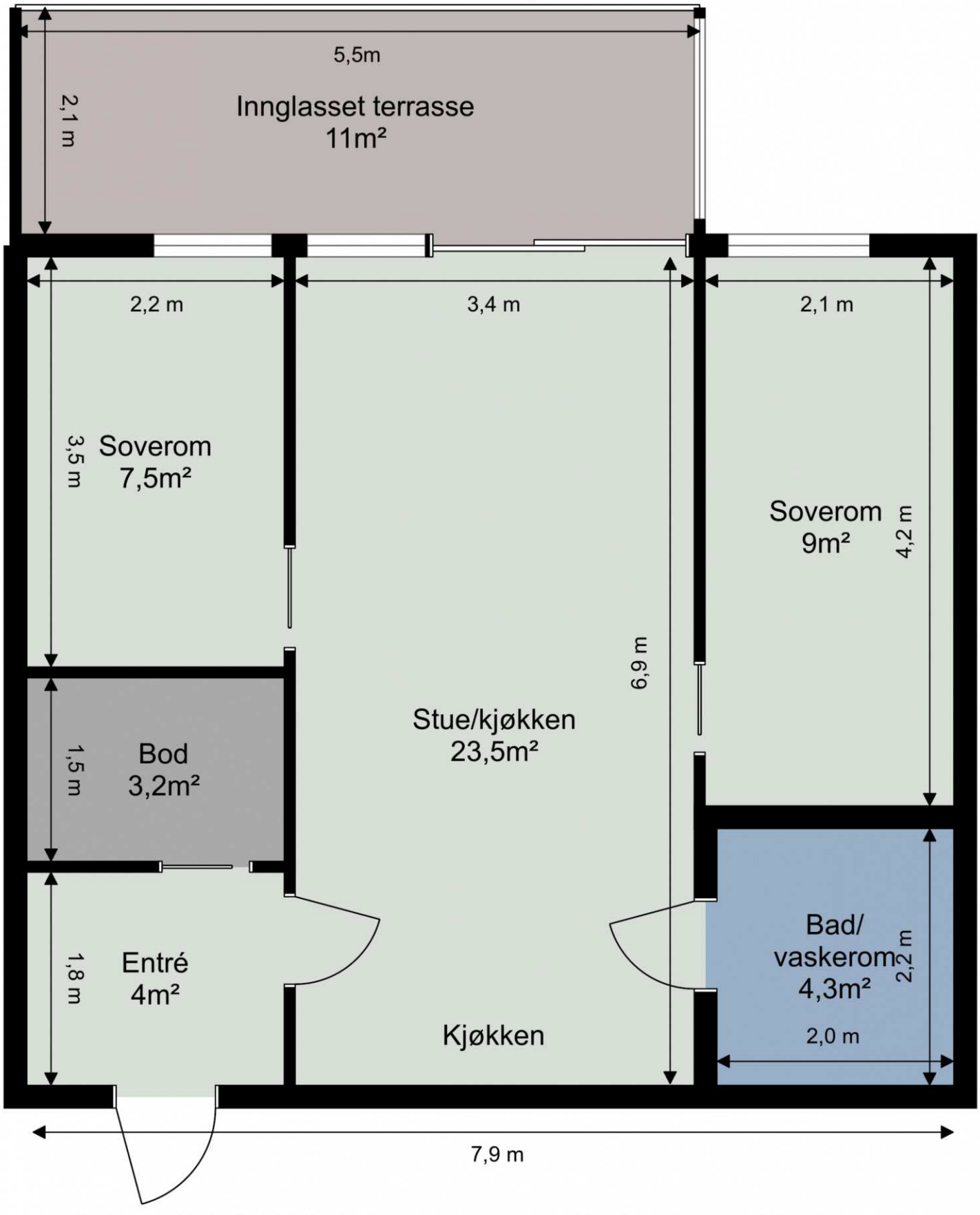
Bilde



Gjetnes takst

Øvre Granåslia 9

1. Etasje



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

Utskrift: 24.02.2017





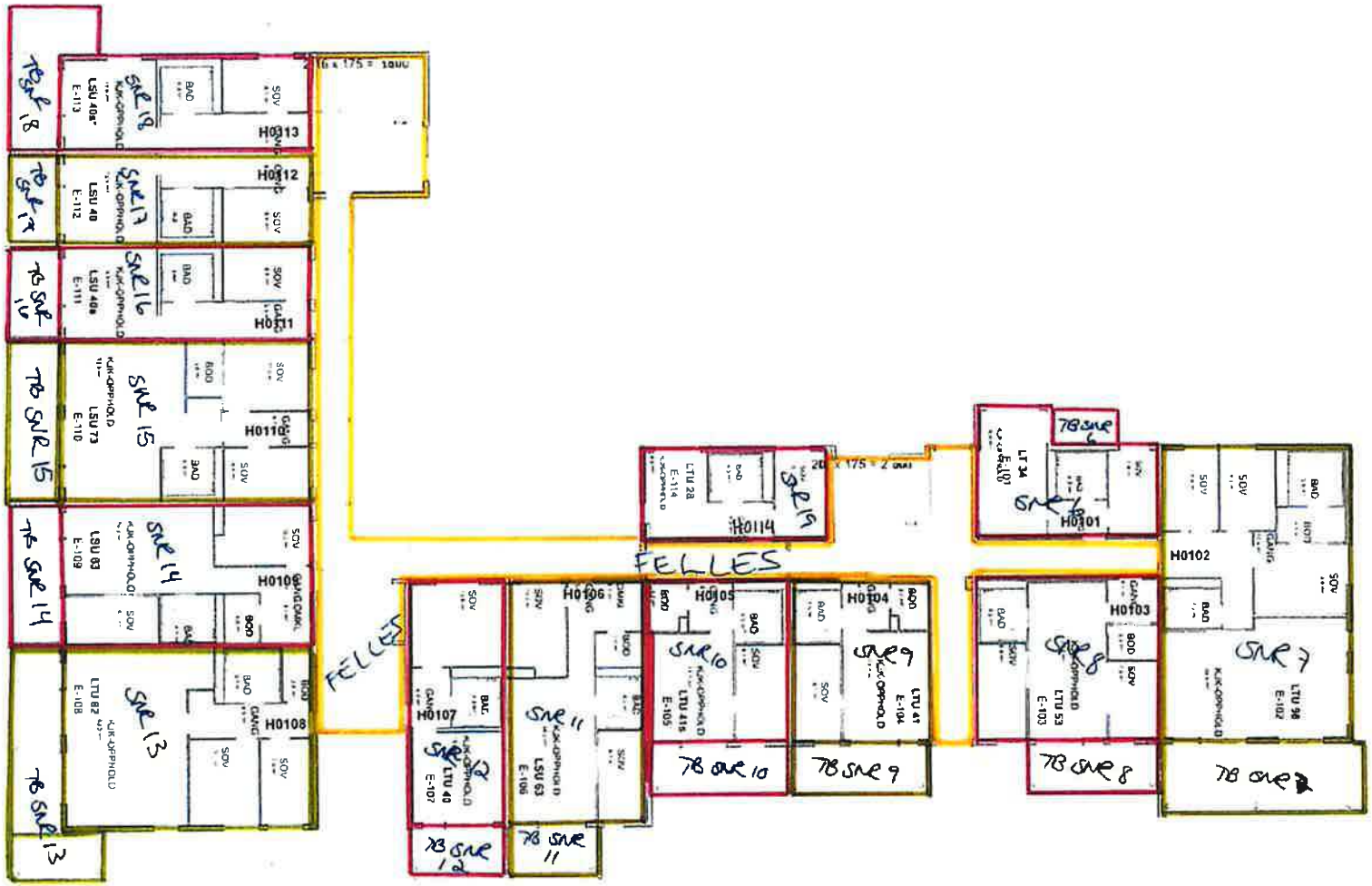
BYGGHERRE	Heimdal Bolig
PROSJEKT	Strinda Hageby - BT3
TEGNET	XBG &AT
KONTR.	
DATO	24.02.2017
PROSJEKTNR.	1302803
OPPDRAGSANSV.	
PROSJEKTANSV.	PK/AL
MÅL A3:	1:400
TEGNING	2. Etasje
FAG	TEGNINGSNR. E - 0 3
REVISJON	

FASE

- ☐ FORPROSJEKT
- ☐ ANBUDSTEGNING
- ☑ SØKNAD OM TILTAK
- ☐ ARBEIDSTEGNING
- ☐ FORELØPIG
- ☐ SOM BYGGET
- ☐

Rev	Dato rev.	Tegn	Tekst

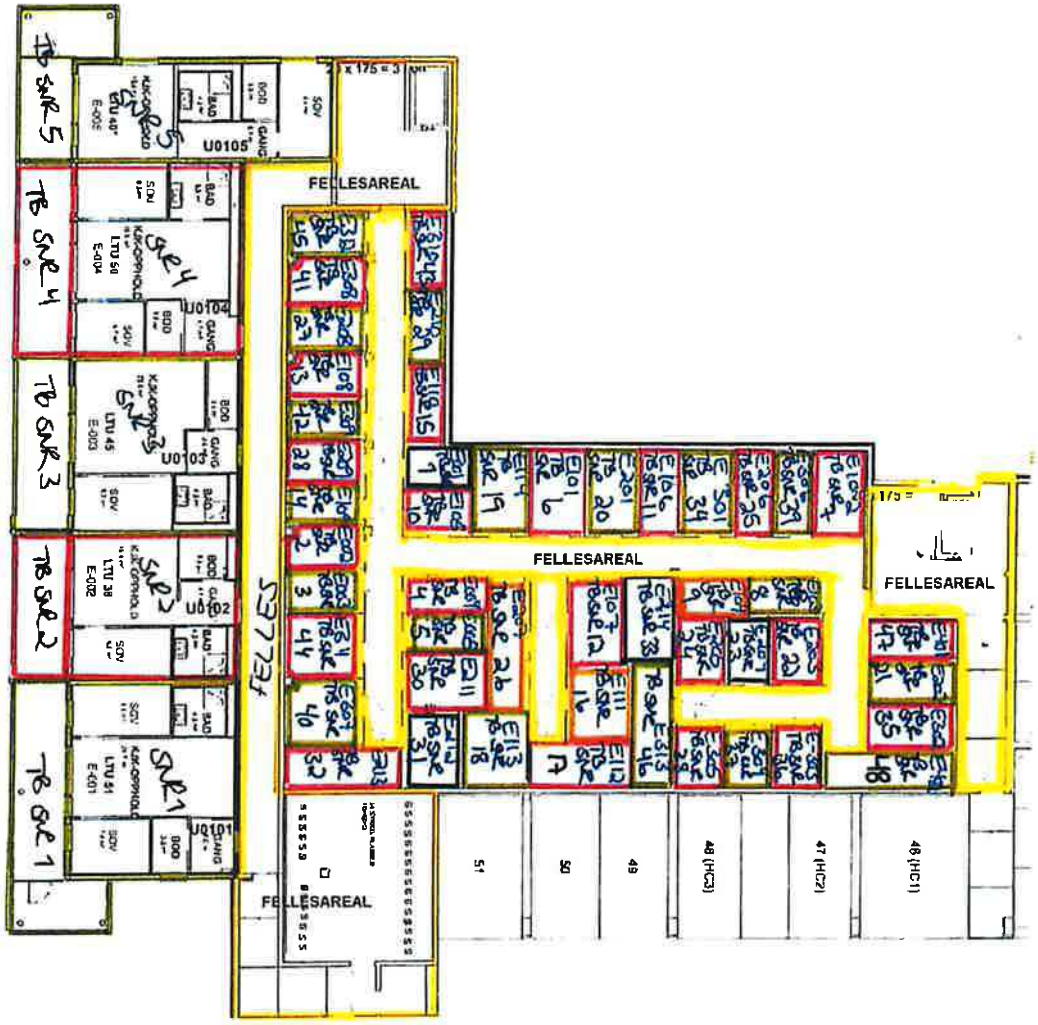
BYGNINGSNR: 300622886
ØVRE GRANÅSLIA 9



PLAN 1

Seksjonering
Gnr: 49 Bnr: 305 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/34687
Dato: 26.11.2018
Side 3 av 12

BYGNINGSNR: 300622886
ØVRE GRANÅSLIA 9



PLAN U

Seksjonering
Gnr: 49 Bnr: 308 i Trondheim kommune
Saksnr: 18/34687
Dato: 13.11.2018
Side 2 av 12

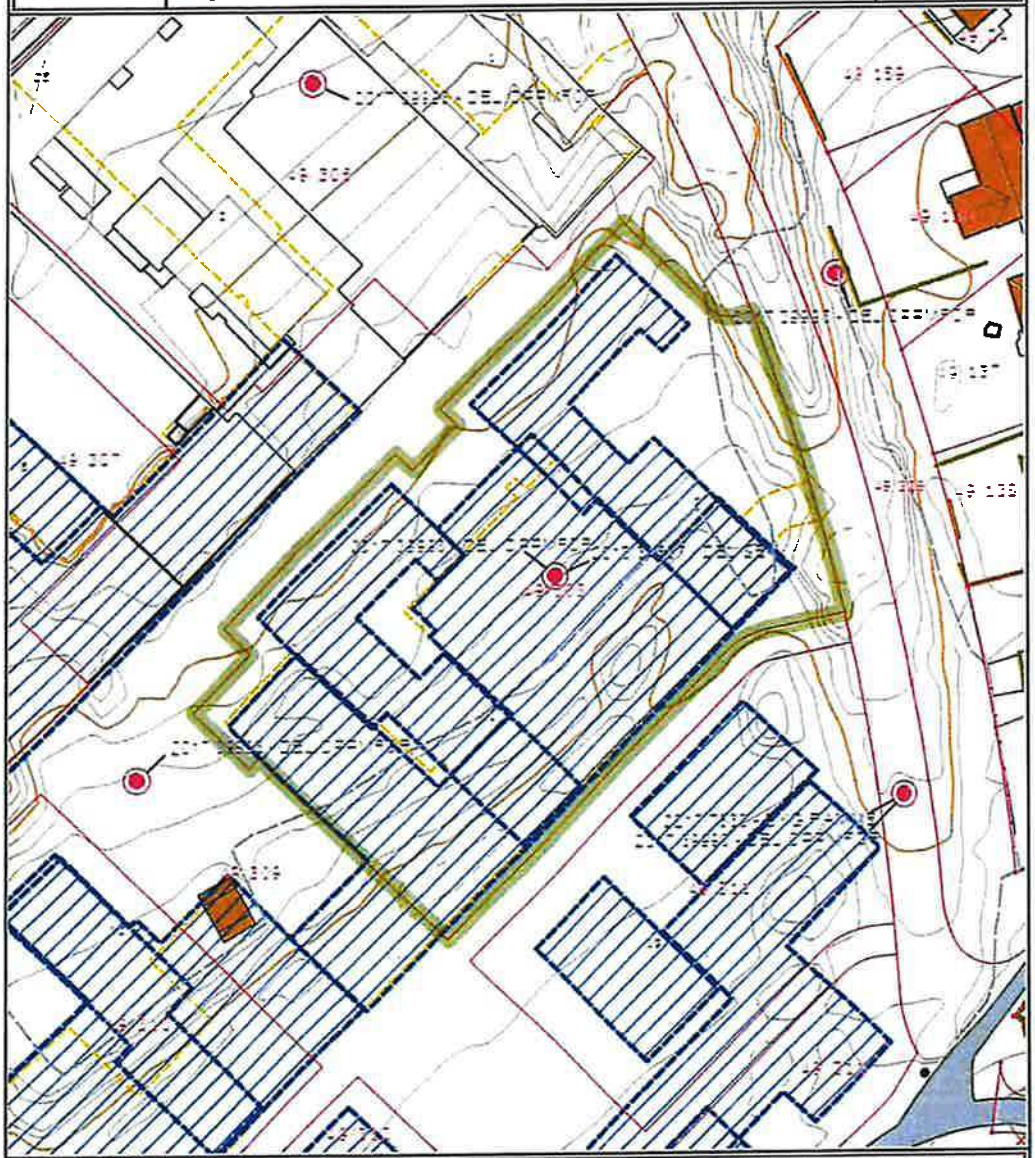
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM, med flere			
Hj.haver/Fester:	STRINDA HAGEBY 1 TIL 3 AS, Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL			

TRONDHEIM

Dato: 29/10-2018 Sign:
Seksjonert eiendom er markert med grønt omriss i kartet.

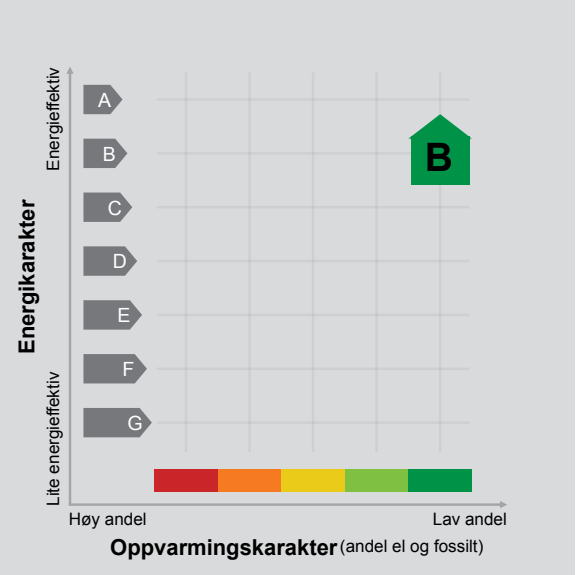
Målestokk 1:1000



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

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Granåslia 9
Postnummer	7047
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300622886
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-174517
Dato	30.09.2025



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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen

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	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

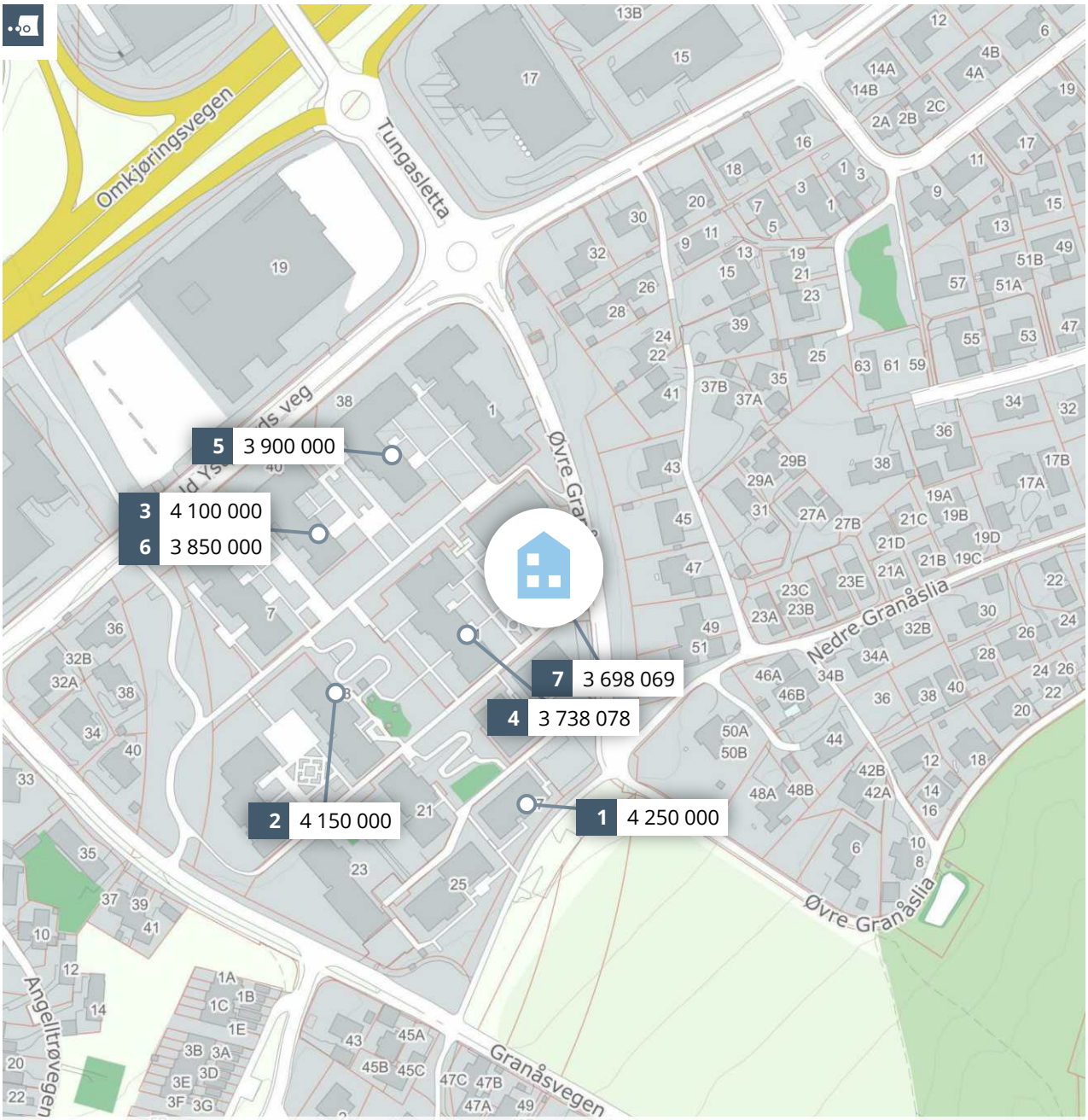
Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.



Meglers verdivurdering

ØVRE GRANÅSLIA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Benum & Johansen den 05.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 49 BNR 308 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 5001 TRONDHEIM GRUNNKRETS Granåsen 7

Verdivurdert til

3 790 000

18 007	3 808 007	70 519
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 761
Formue	9 169
Soverom	2
Etasje	1

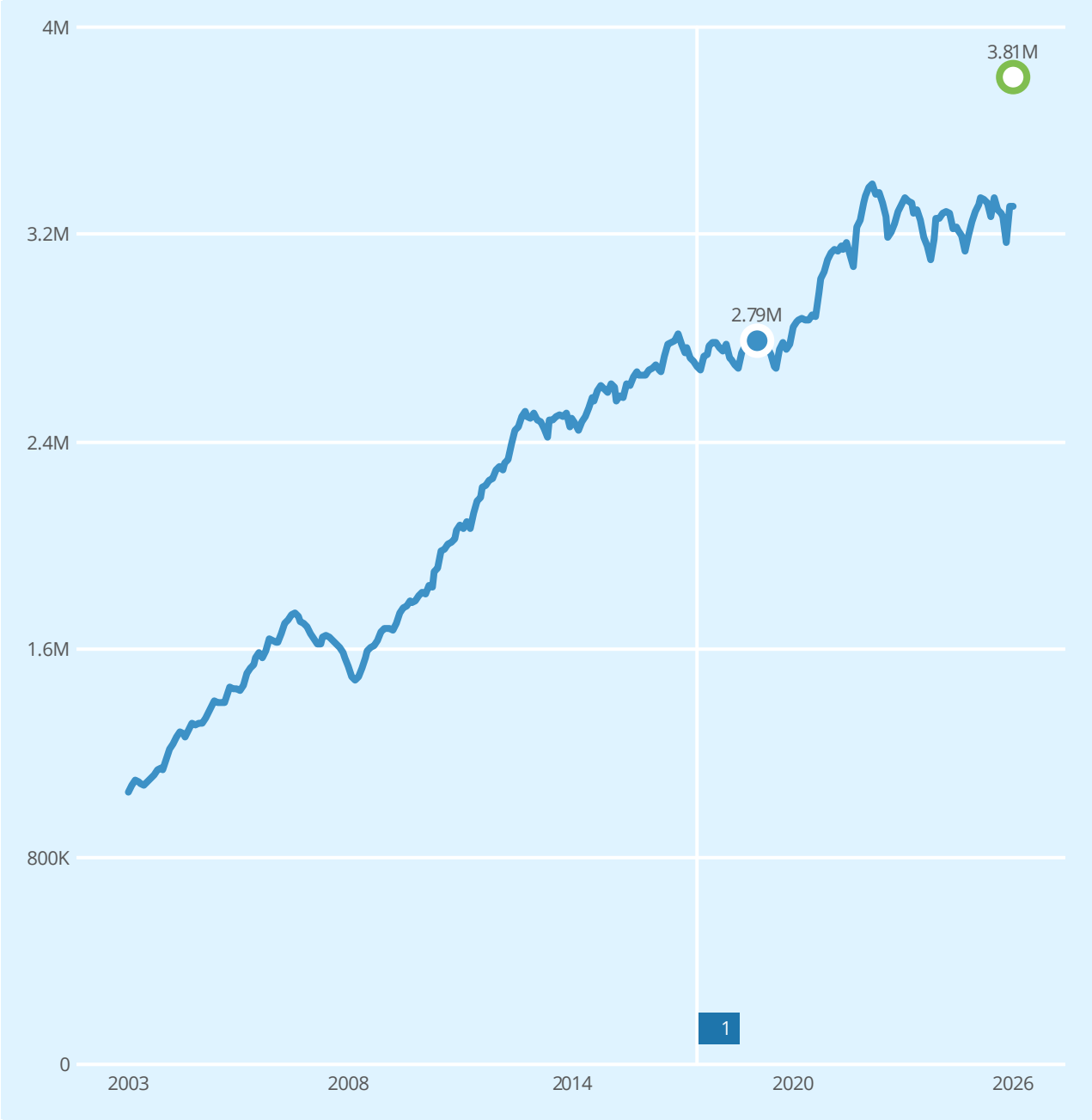
Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Granåslia 27									
	54 m²	2019	5. etg	2 sov	25.06.2025	4 250 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**78 704**
2	Øvre Granåslia 13									
	55 m²	2019	4. etg	2 sov	05.08.2025	4 290 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**75 455**
3	Øvre Granåslia 5									
	63 m²	2018	1. etg	2 sov	28.08.2025	3 790 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**65 079**
4	Øvre Granåslia 11									
	53 m²	2019	1. etg	2 sov	27.05.2025	3 800 000	**3 720 000**	18 078	3 738 078	**70 530**
5	Øvre Granåslia 3									
	60 m²	2018	2. etg	2 sov	12.11.2025	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**65 000**
6	Øvre Granåslia 5									
	55 m²	2018	4. etg	2 sov	07.08.2025	3 700 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**70 000**
7	Øvre Granåslia 9									
	53 m²	2019	1. etg	2 sov	28.08.2025	3 790 000	**3 680 000**	18 069	3 698 069	**69 775**

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.2019		11.06.2019	-	2 790 000	-	2 790 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Granåsen 7 grunnkrets nå

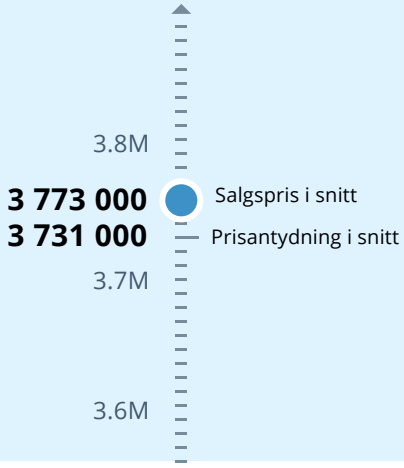
1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Leiligheter solgt i Granåsen 7 grunnkrets siste 6 mnd

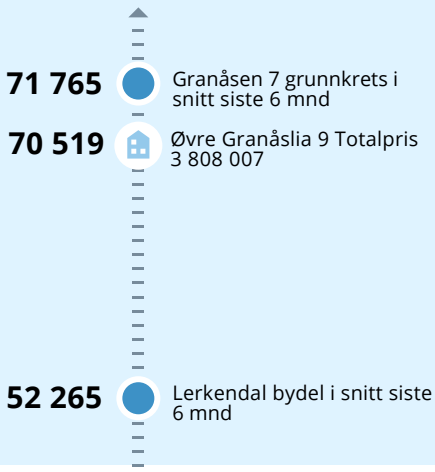
19
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

Deres ref.: 164-25-1088 . Vår ref.: 2345-1-008 Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Fru Cathrines Hage
Organisasjonsnr:	922625026
Seksjonseier:	Løvø (bo), Ragna Catrine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	008
Adresse:	Øvre Granåslia 9, 7047 TRONDHEIM
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	49
Bnr.	308

Opplysninger om boligselskapet:

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

Garasje: Det følger garasjeplass med noen av leilighetene. Garasjeplassen ligger i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4. Bonitas Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører og eierskifte på garasjeplass må meldes til dem.
Energiavregning: Ja - Techem Norge AS - Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. kvartal mot innkrevd akontobeløp. Selger må derfor påregne å få faktura/kreditnota noen måneder etter utflyttingsdato da avregningsdato kan variere. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.
IN-ordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld med mulighet for innbetaling 30.05 og 30.11 hvert år. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. TV/Bredbånd justeres ned fra kr 488,- til kr 399,- fra og med 01.07.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208039903
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,50%
Restsaldo	1 279 201,72
Innfrielsesdato:	30.10.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 901,62,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Målere fjernvarme og vann	159,00	
Velforeningskont.	150,00	
Fjernvarme og vann, a-konto	680,00	
Lån nr: 9820803990; Adm. lån 1 - Akonto renter	117,98	
Lån nr: 9820803990; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	156,21	
Vedlikeholdsfond	222,43	
Felleskostnader	1 017,00	
TV/bredbånd	399,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	94,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 592,-
Annen formue:	9 169,-
Gjeld:	19 227,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208039903
Restsaldo:	18 006,79
Kapitalkostnader:	244,62

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 006,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter

for

Sameiet Fru Cathrines Hage

(org. nr. 922 625 026)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet. Opprinnelig fastsatt stiftelsesmøte 18.03.2019. Sist endret på årsmøte 17.10.22.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fru Cathrines Hage. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering den 21.12.18.

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Fru Cathrines Hage er pliktige medlemmer i Strinda Hageby Velforening. Videre vil de boligseksjonene som har kjøpt bruksrett til parkering i Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 svarende til en (evt. flere) p-plasser eie ideell andel(er) i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 101 boligseksjoner på eiendommen gnr. 49 bnr. 308 i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod i kjeller.

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

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

BESKYTTET

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

De seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass i Realsameiet Strinda Hageby 3 og 4 kan selge denne sammen med boligen eller separat. Enkelte seksjonseiere kan gis rett til erverv av flere parkeringsplasser. Parkeringsplassene kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Utbygger har rett til å selge parkeringsplasser i realsameiet til seksjonseiere i sameiene Strinda Hageby 1, 2, 3, 4, 5 og 6. Rettighetene skal inntas i vedtektene for realsameiet og ved salg knyttes til gjeldende seksjon. Rettigheten kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

Bestemmelse om dette og andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter jfr. vedtekter for Realsameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4.

BESKYTTET

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

BESKYTTET

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent velforening og parkering. som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader til parkering beregnes ut fr antall p-plaser.

Sameiet har inngått energiserviceavtale med Techem. Techem foretar avlesning av målere og avregner faktisk forbruk mot innbetalt akontobeløp etter inngått energiserviceavtale. Akontobeløp innbetales over giro på felleskostnader hver måned. Techem foreslår nye akontobeløp på årlig basis.

Beløp å betale etter avregning blir krevd inn over felleskostnadene. Beløp til gode vil godskrives over felleskostnadene. Eventuelt overskytende vil bli utbetalt til konto.

Fellesforbruk og ikke-målbart forbruk fordeles på seksjonseierne etter seksjonsbrøk.

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

BESKYTTET

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE – MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

BESKYTTET

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret. Taushetsplikten gjelder overfor uvedkommende, så fremt det ikke foreligger en berettiget interesse for å holde opplysningene hemmelige.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

BESKYTTET

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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 seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

BESKYTTET

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2345
SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2345

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

Forslag til vedtak

Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2345 Årsregnskap med revisjonsberetning med årsmelding.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?
Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetting av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til fremtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak: *«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til*

fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Forslag til vedtak

«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er ledig en plass for styremedlem.

Innstilling

Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Brit Rye Heggem

  Brit Rye Heggem (seksjon 45) er interessert i styrearbeidet, og har meldt seg som kandidat til styreverv.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Kjell Kristian Gjøvåg	Øvre Granåslia 9
Styremedlem	Tomas Kvaal Leren	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Ole Martin Lundberg	Øvre Granåslia 11
Styremedlem	Gro Røneid	Øvre Granåslia 11

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har epost samfrucath@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Fru Cathrines Hage
Sameiet består av 101 seksjoner.
Sameiet Fru Cathrines Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922625026, og ligger i Trondheim kommune.

Gårds- og bruksnummer:
49 308

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Fru Cathrines Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Møter. Styret har i 2024 gjennomført ni styremøter og ett årsmøte.

Ordinært årsmøte ble gjennomført over digitalt via Vibbo i perioden 3.-6. juni. 34 stemmeberettigede deltok. Årsmøtet behandlet kun ordinære saker som årsrapport, årsregnskap samt valg av tillitsvalgte.

I forkant av årsmøtet ble det 21. mai arrangert et beboermøte på Freidigs klubbhus, Eberg. Møtet drøftet mange viktige sider som engasjerte våre beboere, som f.eks. Vibbo (teknisk løsning for årsmøtet og kommunikasjonsplattform), årsregnskap 2023, kortfattet informasjon fra Velforeningen og parkeringsstyret, rutiner Techem og a-konto, vedlikeholdsfond og individuell nedbetaling lån på beising, utløp reklamasjonsfrister, ventilasjon og filter, tiltak måkebestand, skjøtsel (herunder hagegruppe og avtale sommervedlikehold), vintervedlikehold, dørautomatikk, TV/internett leverandører (synliggjøre to ulike prinsipper for valg, skilting/nummerering av sameiet (oppføring av seksjonsnummer på leilighetsdør).

Vaktmestertjenester. På bakgrunn av erfaringer med filterskift og generell oppfølging, besluttet styret i april å heve avtalen med Din Vaktmester med virkning fra årsskiftet. Tjenestene har ikke holdt et nivå styret finner akseptabelt. I forbindelse med skiftet ble det inngått ny avtale med Trøndervask AS om renhold og mattetjenester, gjeldende fra 1. januar 2025.

Ventilasjon. Etter å ha vurdert tre tilbud, inngikk styret avtale med Trønderblikk AS for levering av filter samt kontroll av kjøkkenhetter og ventilasjonsaggregater. Det er frivillig å benytte tjenesten, men styret organiserer filterskiftet og Trønderblikk tilbyr service i etterkant. Første gjennomføring skjedde i januar 2025.

Vedlikeholdsfond. Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

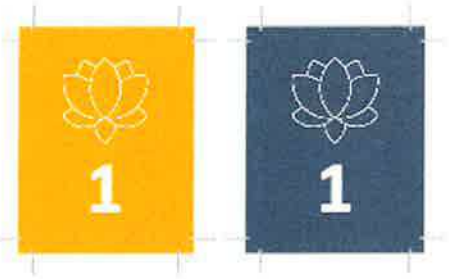
Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholds-oppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300 000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030 (sameiet ble beiset i 2022 og 2023), samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.



Økonomi. Styret tok kontakt med forretningsfører for å avklare om styret kunne fastsette a-kontobeløpet for den enkelte seksjonseier. Forvalter OBOS ga sin tilslutning, og fra 2025 har styret derfor tilpasset a-kontobeløpene for vann og fjernvarme for hver seksjonseier. Endringen gir bedre oversikt og styrker likviditeten både for den enkelte og for sameiet som helhet. Alle eiere ble informert gjennom eget skriv, med forklaring på grunnlaget for endringen og tidspunktet for gjennomføring.

Nummerering av leiligheter. Alle leilighetsdører er merket med seksjonsnummer ved hjelp av en gul (svalgang) blå (korridor) klistrelapp. Dette bidrar til bedre kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.



Digital adgangskontroll. Sameiet har en femårig leasingavtale med Securitas for digital adgangskontroll, som varer til utgangen av 2026. Per i dag mangler digital kontroll på enkelte dører – blant annet inn- og utganger til garasjen, bodarealene og inngangen ved dør 11-0-7 (Kiwi). Styret har vurdert ulike oppgraderingsalternativer, men på grunn av høye kostnader er tiltakene foreløpig satt på vent. Styret arbeider likevel videre med mål om å utvide systemet til å omfatte de fleste fellesinnganger i sameiet.

TV og internett. Markedet for TV og internett er i rask utvikling, og nye seervaner gjør at mange vurderer kun å ha internett uten tradisjonelt TV-abonnement. For mange er TV-abonnement fortsatt aktuelt for direktesendt innhold, særlig når det leveres i pakkeløsning med internett. Spørsmålet for sameiet er om en fellesavtale bør inkludere TV og strømmetjenester – eller bare internett, med valgfri TV-løsning for den enkelte.

Temaet ble presentert på beboermøtet i mai, og styret gjennomførte i etterkant en rådgivende beboerundersøkelse. Resultatene viste at om lag to tredjedeler ønsket en felles pakke med TV, internett og strømmetjenester, mens én tredjedel foretrakk kun internett.

Prosessen startet med innhenting av tilbud fra fire leverandører (Telenor, Telia, Altibox og OBOS Nett) i november/desember 2024. Etter tre måneders forhandlinger ble Altibox valgt som ny leverandør i februar 2025.

Fakturering fjernvarme og varmtvann 2022. Ved innføringen av individuell måling fra 1. januar 2023 ble alle målere for vann og fjernvarme avlest. Dette avdekket forbruk som tidligere ikke hadde blitt innrapportert av den enkelte eier. For å fordele kostnadene fra innflytting i 2019 til 1. januar 2023, mottok alle eiere en spesifisert faktura fra styret via e-post i form av en Excel-fil. Spesifikasjonen viste blant annet:

- Forbruk av fjernvarme (kWh)
- Forbruk av varmtvann (m^3)
- Innbetalt a-kontobeløp
- Seksjonsbrøk
- Andel av umålt forbruk (ikke-fordelte kostnader)

Samlet viste utregningene at sameiet hadde et udekket krav på omkring kr. 225 000 i denne perioden.

Individuell måling. 2024 var det andre hele driftsåret med individuell måling av kaldtvann, varmtvann og fjernvarme via Techem. Styret arbeidet videre med å forbedre rutiner knyttet til måling, i samarbeid med OBOS og Trondheim kommune. Mot slutten av 2024 oppsto det utfordringer med faktureringen av felleskostnader, grunnet en større omlegging i OBOS sitt fakturasystem.



Måker. For å forhindre etablering av måker på takene, ble det satt opp fysiske barrierer.

Kontroller

- *Sprinkler.* Årlig kontroll av sprinkleranlegget ble gjennomført i november Sprinklerkontroll AS, noe som resulterte i en reklamasjon til utbygger på deler av anlegget.
- *Brannvern.* Årlig kontroll brannalarmanlegg og nødlysanlegg utført av Elteam AS.
- *Heis.* Alle våre fire heiser følges opp med jevnlig service og vedlikehold av Kone AS. I tillegg gjennomføres lovpålagt sikkerhetskontroll hvert andre år av Heiskontrollen.
- *Dørautomatikk.* Sameiet har avtale med Systemsikring AS om regelmessig kontroll og vedlikehold av dørautomatikk.
- *Digital adgangskontroll.* Securitas Technology AS følger opp anlegget som del av vår leasingavtale på digital adgangskontroll.

Gartnertjenester. 2024 var første avtaleår med Anlegg og Utemiljø AS for levering av gartnertjenester i sameiet. Vi har sluttet oss til en avtale fremforhandlet av Strinda Hageby Velforening. Avtalen gjelder for perioden 2024–2027, og arbeidet utføres i samarbeid med vår dyktige hagegruppe – i det som vi anser som Strinda Hagebys mest tiltalende hageanlegg.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld. På ekstraordinært årsmøte 17. oktober 2022 vedtok Sameiet Fru Cathrines Hage å tiltre en administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld. Dette gir eiere mulighet til å betale ned hele sin andel av fellesgjelden knyttet til sameiets lån. Nedbetaling kan skje to ganger årlig – 30. mai og 30. november. Mer informasjon finnes på Vibbo.

Julegrantenning. Første søndag i advent ble det, i tråd med tradisjonen, arrangert julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker.

Facebook. Sameiets Facebook-side brukes aktivt, i tillegg til at det jevnlig legges ut oppslag i oppgangene og sendes informasjon per e-post.

Vibbo. Sameiet benytter Vibbo som et digitalt beboerforum levert av OBOS, i tillegg til å sende ut e-post. Her er hva du kan gjøre på Vibbo pr. 2025:

- Finne vedtekter, dokumenter, referater og praktisk informasjon under fanen *Temaer*
- Opprette oppslag, arrangementer og grupper (f.eks. hagegruppa)
- Kommunisere direkte med styret (spørsmål, saker eller forespørsler)
- Delta i digitale årsmøter
- Se og laste ned faktura for felleskostnader under *Min bolig*
- Bestille og betale for mekaniske nøkler under Tema «Lås og nøkler»

Vibbo fungerer som både hjemmeside og oppslagsverk – og gir deg enkel tilgang til det du trenger å vite om sameiet.



Annen informasjon om sameiet

Større vedlikehold og rehabilitering
Det er ikke planlagt større vedlikehold og rehabilitering for 2025–2026.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET FRU CATHRINES HAGE

Organisasjonsnummer: 922625026
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret innstiller Mads Hagerup-Lyngvær til møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mads Hagerup-Lyngvær er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret innstiller Inger Anne Valle (seksjon 70) og Kai Martin Bratteng (seksjon 94) til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Inger Anne Valle og Kai Martin Bratteng velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000, dvs ingen endring fra 2023.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Etablering av vedlikeholdsfond.

Sameiet Fru Cathrines Hage etablerte fra 01.01.2025 en fast vedlikeholdsavsetning som kreves inn månedlig over felleskostnadene.

Reklamasjonsperioden på boligene og sameiets fellesareal utløp i mai 2024. Sameiet har nå selv ansvaret for nødvendig vedlikehold og utbedringer. Det har hittil ikke vært satt av midler til dette gjennom felleskostnadene – noe som er vanlig i nye sameier der mange kostnader ofte blir oversett oppstarten.

Styret har derfor vedtatt å etablere et vedlikeholdsfond fra 1. januar 2025, som ble presentert på årsmøtet 2023 og utdypet på beboermøtet 2024 og 2025. Et vedlikeholdsfond er en økonomisk buffer som bygges opp over tid for å dekke framtidig vedlikehold. Uten et slikt fond må vedlikehold finansieres med dyre lån eller store, plutselige innbetalinger.

Et godt eksempel er hvordan sameiet løste finansieringen av vedlikeholds- og beisebehovet for Øvre Granåslia 9 og 11. Årsmøtet vedtok å gjennomføre arbeidet, inkludert låneopptak for å fullfinansiere tiltaket. Arbeidet ble gjennomført i 2022 og 2023, og sameiet tok opp et lån på ca. kr. 2,7 millioner i OBOS-Banken.

Kostnadene – både renter og avdrag – fordeles månedlig på hver enkelt seksjon. Den enkelte eier har også mulighet til å innfri sin andel av lånet i sin helhet. Lånet er usikret, har en løpetid på 10 år og en nåværende rente på 7,85 %.

For eksempel kan neste runde med beising finansieres helt eller delvis fra vedlikeholdsfondet, slik at vi unngår eller reduserer behovet for nye lån som belaster felleskostnadene. Ved å etablere et vedlikeholdsfond, bidrar alle beboere – uavhengig av hvor lenge de bor i sameiet – til å bygge opp midler til fremtidig vedlikehold. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling av kostnadene og gjør sameiet bedre rustet til å håndtere nødvendige tiltak over tid.

Fondet skal sikre en rettferdig fordeling av kostnader, slik at eiere bidrar mens de selv bor i boligen – og sameiet unngår dyre lån ved fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Foreløpig årlig avsetning til fondet er satt til kr. 300000. Beløpet er basert på forventede kostnader til beising av kledningen i 2030, samt andre fremtidige nødvendige vedlikeholdstiltak som bytte av vinduer, dører eller heis. Avsetningen fordeles etter eierbrøk og innkreves månedlig over 12 måneder. Fondet fremkommer som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Hva utgjør dette for den enkelte?
Den totale eierbrøken til Sameiet Fru Cathrines Hage er: 5957. Årlig avsetting av kr. 300 000/12 måneder = kr. 25 000 i mnd. Kr. 25 000/5957 (den totale eierbrøken) = kr. 4,19 pr. kvm i måneden.

Lovgrunnlag:

I kommentarutgaven til Eierseksjonsloven står det:

«Er det bygget opp fond til bestemte formål, er det seksjonseierne som eier fondets midler i fellesskap, og som bestemmer hvordan det skal brukes. Selv om fondet er etablert til et bestemt formål, må det kunne besluttes at midlene skal brukes til andre fellesformål, for eksempel at vedlikeholdsfondet brukes til reparasjon av skader og erstatning til de seksjonseiere som lider tap ved skaden. Siden loven ikke har andre flertallskrav, må det være tilstrekkelig med vanlig flertall for slike vedtak, jf. § 49 første ledd. Dersom uttak skal brukes til tiltak som etter loven/vedtektene krever 2/3-flertall etter § 8-9 må også selve vedtaket besluttes med 2/3-flertall».

For etablering og uttak av vedlikeholdsfondskonto til fremtidig vedlikehold kreves det jf. Eierseksjonsloven § 29, 3. ledd, et årsmøtevedtak med alminnelig flertall.

Eierseksjonslovens § 29, 3. ledd:

«Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.»

Pengene som kreves inn settes av på en egen konto slik at de skilles fra driftsmidler.

Styrets innstilling
Forslag til **vedtak:** *«Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting. Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».*

> **Forslag til vedtak:**
> «Årsmøtet vedtar å opprette et vedlikeholdsfond i tråd med eierseksjonsloven § 20, tredje ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetting.

Transaksjon 09222115557547761029 Signert MH/, IAV/, KMB/

> Midlene avsettes årlig til en egen bankkonto, adskilt fra driftsmidlene. Uttak fra vedlikeholdsfondet krever vedtak på årsmøtet med alminnelig flertall».
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det er ledig en plass for styremedlem.

Innstilling
Styret innstiller Brit Rye Heggem til vervet som styremedlem.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Brit Rye Heggem (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Brit Rye Heggem

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 740 803	2 363 812	2 210 000	2 793 000
Andre inntekter	3	1 070	15 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 741 873**	**2 379 692**	**2 210 000**	**2 793 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	14	-15 223	-7 612	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 160	-17 836	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-145 865	-138 520	-153 000	-153 500
Konsulenthonorar	7	-46 209	-80 633	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-581 694	-1 736 027	-435 000	-465 000
Forsikringer		-152 978	-139 615	-152 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	811	-9 727	-15 000	-17 000
Energi/fyring	10	-305 587	-167 573	-80 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-493 088	-447 031	-480 000	-501 000
Andre driftskostnader	11	-609 967	-584 602	-604 300	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 519 700**	**-3 477 505**	**-2 129 040**	**-2 541 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**222 173**	**-1 097 813**	**80 960**	**251 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		299 642	494 848	0	0
DRIFTSRESULTAT		**521 815**	**-602 965**	**80 960**	**251 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 617	13 089	5 000	15 000
Finanskostnader	13	-130 555	-107 565	-176 000	-110 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-119 938**	**-94 476**	**-171 000**	**-95 000**
ÅRSRESULTAT		**401 877**	**-697 441**	**-90 040**	**156 500**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-697 441		
Til annen egenkapital		401 877	0		

SAMEIET FRU CATHRINES HAGE
ORG.NR. 922 625 026, KUNDENR. 2345

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	22 835	38 058
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 835**	**38 058**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 317	4 650
Forskuddsbetalte kostnader		293 983	273 565
Andre kortsiktige fordringer	15	4 042	15 663
Energiavregning	16	163 513	300 557
Driftskonto OBOS-banken		669 604	439 856
Sparekonto OBOS-banken		102 149	294 727
SUM OMLØPSMIDLER		**1 248 609**	**1 329 018**
SUM EIENDELER		**1 271 444**	**1 367 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17, 18	-495 806	-897 683
SUM EGENKAPITAL		**-495 806**	**-897 683**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	1 424 632	1 862 066
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 424 632**	**1 862 066**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 067	32 302
Leverandørgjeld		291 939	345 335
Påløpte renter		611	12 649
Påløpte avdrag		0	12 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**342 618**	**402 693**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 271 444**	**1 367 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 16.04.2025
Styret i Sameiet Fru Cathrines Hage

Mads Hagerup-Lyngvær /s/ Ole Martin Lundberg /s/ Tomas Kvaal Leren /s/

Kjell Kristian Gjøvåg /s/ Gro Røneid /s/

Boligopplysninger:

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
Øvre Granåslia 9-15
7067 TRONDHEIM

Vår ref.: 973/9048
Type: Tingsrettslig sameie
Eiere: Ragna Catrine Løvø

Fødselsdato eier: 27.08.1958

Organisasjonsnr: 923 389 555
Seksjonsnr:

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **0**

Tilleggsytelser: Drift og vedlikehold parkering (forfall hver 3. md.) (600,00 i Jul. 25) 0

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. hver 3. mnd. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele betalingsperiode. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Finn Robert Müller
Adresse: ØVRE GRANÅSLIA 15
Postnr/-sted: 7047 TRONDHEIM
E-post: Finn.r.muller@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 28.08.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 49/305
Bygningstype: Parkeringsanlegg
Feste/eiet tomt: Eiet

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Parkeringsanlegg i p.k

Fasiliteter:

PARKERING: Dersom selgers ev. parkeringsplass(er) IKKE skal selges sammen med leilighet, må selger/megler opplyse dette til TOBB.

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 Strinda Hageby Parkering 3 og 4	**Vår ref.:**	973/9048	**Fødselsdato eier:**	27.08.1958
Øvre Granåslia 9-15	**Type:**	Tingsrettslig sameie		
7067 TRONDHEIM	**Eiere:**	Ragna Catrine Løvø		

Organisasjonsnr: 923 389 555

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GEBYR TOBB VED SALG I VELFORENING/REALSAMEIET. Eierskiftegebyr kr 1 240,-. Hvis informasjonen er en del av informasjonspakke for annet boligselskap, utgår disse kostnadene. For prisendringer ved årsskiftet, se egen infoskriv til megler.

Vedtekter
for
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4
(Org.nr. 923389555)

§ 1 Navn

1.1
Sameiets navn er Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

§ 2 Sameiet

2.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie som eier en parkeringskjeller på gnr 49 bnr. 305 i Trondheim Kommune (heretter "Eiendommen" eller "Parkeringskjelleren").

2.2
Sameiets styre skal samarbeide med boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 samt Velforeningen Strinda Hageby i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

3.1
Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier med rett til parkering i parkeringskjelleren eier en ideell andel. Sameiet er ved etablering et blandet tingsrettslig sameie i den forstand at det både består av personlige sameiere og realsameiere.

En personlig sameier kan være både en fysisk og en juridisk person (selskap eller annen sammenslutning). Ved etablering av sameiet er utbygger en personlig sameier i sameiet for alle usolgte parkeringsretter i Eiendommen, og vil beholde disse sameieandelene frem til samtlige andeler med tilhørende parkeringsretter er solgt.

Beboere i sameiene dannet av de 6 byggetrinn i Strinda Hageby, heretter kalt «boligsameiene i Strinda Hageby», som har parkeringsrett i Eiendommen er realsameiere i sameiet. For realsameierne er eierandelen i grunnboken knyttet til den enkelte matrikkel (boligseksjon), slik at eieren av denne matrikkelen til enhver tid kan utøve rettigheten som sameier i sameiet.

Eierandelene er knyttet til hele Sameiets eiendom, herunder fellesrom/fellesområder og installasjoner. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel. Totalt sett består sameiet av 207 ideelle andeler, hvor hver andel på 1/207 gir rett til parkering på en plass.

3.2
Sameiets eiendom er definert til:
Parkeringskjeller, g.nr 49 b.nr. 305 i Trondheim kommune – registrert i grunnboken som anleggseiendom. Inkludert her er adkomsten til parkeringskjelleren.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiere er

de som har kjøpt bolig med garasjeplass. De leiligheter som ikke har kjøpt bruksrett til parkering i kjeller ved kjøp av boligen har mulighet til å kjøpe slik bruksrett dersom det er ledige plasser.

Som **vedlegg 1** følger en oversikt over Eiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har bruksrett til de ulike plassene og gir melding til forretningsfører ved endringer.

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasjeplass ihht. §6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. Styret kan for øvrig fastsette nærmere regler for bruk av parkeringskjelleren.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis.

Utbygger har rett til å eie og selge de øvrige parkeringsplassene i sameiet til seksjonseiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Rettighetene til utbygger kan ikke endres uten utbyggers samtykke.

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

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon i sameie i bebyggelsen tilhørende boligsameiene i Strinda Hageby, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jfr § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. Personlige sameiers sameieandeler er ikke knyttet til noen eiendom og personlig sameiere kan derfor fritt pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel separat, dog på de vilkår og med de begrensninger som ellers følger av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert eller pantsettelse eller salg av sameieandel tilhørende en personlig sameier.

En parkeringsplass i sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 kan kun leies ut, selges eller lånes ut til andre sameiere i boligsameiene i Strinda Hageby. Utbygger og eventuelle andre personlige sameiere kan leie ut parkeringsplass til andre enn boligsameiene i Strinda Hageby, dersom det er ledig kapasitet i sameiet.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

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

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt – **Vedlegg 1.** Sameierne som er tildelt plass nr 149a, 149b, 150a og 150b kan ikke fratas sine plasser uten at disse skriftlig samtykker.

Når en eier av en eller flere sameieandeler overdrar sin seksjon følger det antall parkeringsplasser og andeler i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 med, med mindre selger av boligseksjonen har angitt en annen kjøper av parkeringsplassen/plassene.

Kjøper må være seksjonseier i boligsameiene i Strinda Hageby. Styret i sameiet kan når som helst kreve p-plasser solgt dersom selger mot formodning ikke har overholdt denne bestemmelsen. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd forut for salget.

- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i boligsameiene i Strinda Hageby har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede, kan styret i det sameiet det gjelder pålegge sameierne å stille til disposisjon sin plass. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemning disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren under sameiets eiendom, og bruksoverlatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til ”parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge sameieren har et dokumentert behov.

Styret i Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 behandler eventuelle henvendelser vedrørende ovenstående ordning. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

Det er et begrenset antall HC – plasser, tildeling skjer etter ansiennitet basert på eiertid i boligsameiene. Er ansienniteten lik skjer tildeling ved loddtrekning.

Styret i sameiet har også ellers rett til å pålegge sameiere å bytte plasser dersom dette er nødvendig for å tilrettelegge for installasjon av ladere til el- og hybrid-biler i parkeringskjelleren eller lignende tiltak. Sameiere må i et slikt tilfelle akseptere at den nye parkeringsplassen som anvises har en mindre gunstige plassering enn den opprinnelige, uten at dette gir krav på noen form for kompensasjon.

§ 7 Betaling av felles utgifter

7.1
Sameiet har eget driftsregnskap.

Utgifter forbundet med drift og vedlikehold av sameiet fordeles forhold til det antall plasser den enkelte sameier disponerer.

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales fire ganger per år. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene til beboere i sameiene Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 faktureres fra sameiet til de respektive eierseksjonssameiene, som deretter innkrever beløpet i forbindelse med sine felleskostnader. Utbygger faktureres direkte for de eventuelle sameieandeler utbygger sitter på. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere og sameiere fra de øvrige eierseksjonssameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon for sameiere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4, fra den datoen parkeringsplassen tas i bruk for øvrige sameiere. Utbygger belastes kontingent fra ferdigstillelse av parkeringskjelleren.

7.2
Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold garasjekjeller
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Kostnader ved forretningsførsel
- Kostnader forbundet med vedlikehold/utskifting av port.

§ 8 Ordinært årsmøte

8.1
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Årsmøte holdes når impliserte boligsameier har avviklet sine ordinære årsmøter, og senest 30.06.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før møtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

8.2
Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

8.4
Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

8.5
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).

8.6
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 sameiets 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.

8.7
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som fratar en sameier rettigheter vedkommende er gitt i henhold til disse vedtekter, eller 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 når minst 10% av sameierne 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 Sameiets styre

10.1
Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameierne eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv.

10.2
Styremedlem som selger sin eierseksjon i boligsameiet fratrer automatisk sitt styreverv.

10.3
Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Holde oversikt over sameiere og melde fra til forretningsfører ved endringer
- Forvalte Eiendommen, 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.
- Representere Sameiet 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 sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøte. 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 sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 11 Diverse bestemmelser

11.1
Ved salg av eierseksjoner i boligsameiene i Strinda Hageby som er knyttet til en sameieandel i sameiet (realsameiere) plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter. Dette gjelder også for eventuelle personlige sameiere.

§ 12 Oppløsning

12.1
Sameiet kan ikke oppløses.

Innkalling årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

Trondheim 26.05.2025 parkering3og4@gmail.com

TIL SAMEIERE I SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4

I henhold til vedtektene § 8.1 innkalles realsameiere og personlige sameiere med dette til ordinært årsmøte.

Dato: Torsdag 05.06.2025 kl 18
Digitalt: Årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4 I Microsoft Teams I

MERK: Det presiseres at medlemmene som er seksjonseiere i boligsameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4 representeres under årsmøtet av *styrene i de to boligsameiene*. Det er *ikke* mulig å inngi fullmakt da styret representerer sameierne i nevnte to boligsameier.

Øvrige sameiere fra boligsameiene Strinda Hageby 1 og 2, 5 og 6 representerer *seg selv under møtet*. Også personlig sameier (utbygger) representerer *seg selv under møtet*. Det er mulig å inngi fullmakt for sameiere i nevnte boligsameier og utbygger.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. **KONSTITUERING**
   - Valg av møteleder
   - Valg av sekretær
   - Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
   - Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter
   - Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen

2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024 HERUNDER:**
   a) Godkjennelse av regnskap
   Resultatregnskap er inntatt på side 5–13.

   Forslag til vedtak: *Regnskap 2024 godkjennes.*

3. **INNMELDT SAK FRA MARIANNE MARCUSSEN P–PLASS 27**
   Tittel: *Fartsdumper i garasjen.*

   Begrunnelse: *Det kjøres meget fort inne i garasjen av enkelte til tider. Når jeg kjører i tillatt hastighet 10 km/t, har jeg opplevd flere ganger å bli tutet på, og blinking med lys for å få meg til å øke farten. Det er skummelt med hensyn til barn, og også voksne at det kjøres så fort, da enkelte el biler heller ikke høres når de kommer. Så det er fort gjort som uoppmerksom fotgjenger å bli påkjørt.*

   Forslag til vedtak: *Legge fartsdumper i garasjen for å hindre høy fart.*

4. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedlegg 1. Side 4.

Forslag til vedtak: *Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.*

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2024-2025

Styret foreslår en godtgjørelse for perioden på kr. 100 000,-.

Forslag til vedtak: *Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr. 100 000.*

6. VALG STYREMEDLEMMER

Styret i sameiet perioden 13. juni 2024 til 5. juni 2025:

Navn	*Funksjon*	*Styrerepr.*	*Valgperiode*
Finn Robert Müller	Styreleder	SH 4	2023-2025
Tomas Kvaal Leren	Styremedlem	FCH	2023-2025
Asbjørn Hoff	Styremedlem	SH 4	2024-2026
Mads Hagerup-Lyngvær	Styremedlem	FCH	2024-2026

Tomas Kvaal Leren og Finn Robert Müller er ved endt tjenesteperiode. Tomas Kvaal Leren stiller ikke til gjenvalg. Finn Robert Müller stiller til gjenvalg for en periode på to år. Styret konstituerer seg selv, jf. vedtektenes § 10.1.

Vedtektene § 10.1: Sameiet skal ha et styre bestående av 3-5 medlemmer, inklusiv styreleder. Det skal velges minst ett styremedlem fra hvert av sameiene Fru Cathrines Hage og Strinda Hageby 4. I tillegg kan det velges inntil 2 styremedlemmer fra eventuelle øvrige personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene. Varamedlemmer kan velges. Styret konstituerer seg selv. Vedtektene er inntatt på side 14–22.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall), skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall) (§ 8.5).

OM ÅRSMØTET

Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen (§ 8.1).

Sameiere som er beboere i Sameiet Fru Cathrines Hage og Sameiet Strinda Hageby 4 skal i årsmøtene representeres ved styret i det boligsameie vedkommende er seksjonseier i, og hvor styret stemmer i forhold til sine seksjonseieres eierandeler. Så lenge utbygger er personlig sameier i sameiet møter utbygger selv i årsmøtet. Det samme gjelder eventuelle andre personlige sameiere eller sameiere fra de øvrige boligsameiene.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert.
Stemmegivningen for personlig sameier (utbygger) og sameiere fra boligsameiene Strinda Hageby 1, 2, 5, 6 kan skje ved fullmakt (§ 8.2). Vedtektene er inntatt på side 14–22.

Fordeling sameieandeler er pr. utsending av innkalling 20. mai 2025 som følger:

Boligsameie	*Øvre Granåslia nr.*	*Andeler*	*SUM*
Strinda Hageby 1	1 – 3	5	11
Strinda Hageby 2	5 – 7	6	
Fru Cathrines Hage	9 – 11	94	171
Strinda Hageby 4	13 – 15	77	
Strinda Hageby 5	17 – 19 – 27	7	10
Strinda Hageby 6	21 – 23 – 25	3	
Strinda Hageby Velforening		1	1
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4		1	1
Personlig sameier (Heimdal Bolig)		8 i Sameiet Fru Cathrines Hage 3 i Sameiet Strinda Hageby 4	11
SUM		205*	205

*Anlegget har til sammen 207 p-plasser, men plass 206 og 207 finnes ikke. Anlegget har fire p-plasser som selges samlet som to plasser, hhv 149 A og B samt 150 A og B.

Stemmegivning på årsmøtet (§ 8.5): 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).

Alminnelig flertall er et flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmer. Endring av vedtekter etc. krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (§ 8.6).

VELKOMMEN

Vennlig hilsen

SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4

Finn Robert Müller
styrets leder

ÅRSMELDING – SAK 4, VEDLEGG 1

Juridisk navn:	SAMEIET STRINDA HAGEBY PARKERING 3 OG 4
Org.nr.:	923389555
Selskapsform:	Tingsretttslig sameie
Stiftelsesdato:	03.07.2019

Parkeringskjeller på gnr. 49 bnr. 305 i Trondheim kommune.

Avtaleforhold

Forretningsførsel:	Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Ladestrøm:	Aneo Mobility AS
Vaktmester og renhold:	Din Vaktmester AS
Garasjeport:	PortXpert Midt Norge AS
Forsikring:	Fremtind Forsikring AS

2024

Styret avholdt fem styremøter i 2024 og behandlet 36 saker, hvorav noen ble håndtert via Messenger.

Ordinært årsmøte ble gjennomført fysisk 13. juni 2024 hos Bonitas Eiendomsforvaltning AS i Kjøpmannsgata 52, 7010 Trondheim.

Sameiet Strinda Hageby 3 og 4 har god økonomi, og kontingenten ble derfor videreført uendret på kr. 200 pr. måned pr. parkeringsplass.

Garasjeanlegget ble maskinelt rengjort med vann, oppsuger og børster både vår og høst 2024.

For å redusere slitasje på porten, har den stått åpen mellom kl. 07.00–09.00 og 15.00–17.00 fra mai til og med september. Fartsgrensen i anlegget er satt til 10 km/t, og vi ber alle om å overholde denne.

Porten ble dessverre påkjørt, med en reparasjonskostnad på ca. kr. 67 000. Ny port er bestilt og vil koste ca. kr. 100 000.

Vi har fremdeles en del lysstoffrør på lager, men flere lamper har sviktet på grunn av defekt elektronikk. Disse byttes fortløpende til LED etter behov.

Utbygger har valgt å fysisk sperre av sine usolgte parkeringsplasser, etter at enkelte beboere har tatt seg til rette og benyttet disse uten tillatelse.

Det har til tider vært problemer med is som bygger seg opp under porten og hindrer lukking. Det er derfor besluttet å montere varmekabler under og rett innenfor porten.

Aneo Mobility AS leverer ladeløsningene i garasjen. Gjennom TOBB har vi fremforhandlet en gunstig avtale som gir lavest mulig ladekostnader for brukerne.

Årsregnskap 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Parkering/Garasje		492 600	491 600	496 800	496 800
Sum inntekter		492 600	491 600	496 800	496 800
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	1	142 625	171 150	85 000	114 100
Drifts- og serviceavtaler	2	104 390	86 570	100 000	103 000
Felleskostnader til parkeringskjeller		2 400	2 400	2 400	2 400
Forretningsførsel	3	13 100	12 500	23 000	14 000
Forsikring		42 611	23 945	42 000	48 000
Strøm		75 672	115 334	70 000	90 000
Vakthold/Alarm		0	6 094	8 000	0
Vedlikehold	4	24 675	215 231	46 000	45 000
Kontorkostnader		16 717	3 984	4 500	14 500
Andre kostnader	5	8 487	7 394	10 000	6 000
Sum kostnader		**430 676**	**644 602**	**390 900**	**437 000**
Driftsresultat		**61 924**	**-153 002**	**105 900**	**59 800**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		26 242	21 741	25 100	25 000
Rentekostnader		0	484	-1 000	0
Sum finans	6	26 242	21 257	26 100	25 000
Resultat	**10**	**88 166**	**-131 745**	**132 000**	**84 800**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		88 166	-131 745	0	0

Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 800	1 800
Forskuddsbetalte kostnader		16 480	13 605
Sum fordringer	7	**18 280**	**15 405**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	8	**551 073**	**620 358**
Sum omløpsmidler		**569 354**	**635 763**
Sum eiendeler		**569 354**	**635 763**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		349 840	481 586
Årets resultat		88 166	-131 745
Sum opptjent egenkapital		**438 007**	**349 840**
Sum egenkapital		**438 007**	**349 840**
Gjeld			
Leverandørgjeld		3 997	185 608
Kortsiktig gjeld til det offentlige		0	0
Forskudd fra kunder		13 250	14 740
Påløpte kostnader	9	114 100	85 575
Sum kortsiktig gjeld		**131 347**	**285 923**
Sum egenkapital og gjeld		**569 354**	**635 763**

TRONDHEIM__/__ 2025,
Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 Og 4

Finn Robert Müller
Styrets leder

Asbjørn Hoff
Styremedlem

Tomas Kvaal Leren
Styremedlem

Mads Hagerup-Lyngvær
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll årsmøte Sameiet Strinda Hageby Parkering 3 og 4

Dato: Torsdag 05.06.2025 kl 18
Digitalt: Microsoft Teams

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder: Finn Robert Müller
Valg av sekretær: Mads Hagerup-Lyngvær
Valg av en sesjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder: Tomas Kvaal Leren.
Registrering av antall stemmeberettigede inkl. evt. fullmakter:
For Sameiet Fru Cathrines Hage møtte Mads Hagerup-Lyngvær og Tomas Kvaal Leren med totalt 94 stemmer
For Sameiet Strinda Hageby 4 møtte Asbjørn Hoff og Finn Robert Müller med totalt 77 stemmer. Samlet 171 stemmer ved årsmøtet
Godkjenning og evt. bemerkninger til innkallingen: Enstemmig godkjent

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 HERUNDER:

a) Godkjennelse av regnskap
Resultatregnskap er inntatt på side 5–13.

Vedtak: *Regnskap 2024 godkjennes.*

3. INNMELDT SAK FRA MARIANNE MARCUSSEN P–PLASS 27

Tittel: *Fartsdumper i garasjen.*

Vedtak: *Årsmøtet godkjenner etablering av fartshumper som en prøveordning. Styret opplever tidvis høy hastighet i garasjen – langt over fartsgrense – og vurderer behovet for fartsdempende tiltak som reelt.*

Styret gis fullmakt til å utrede og beslutte type, antall og plassering av fartshumper. Ordningen – også permanent løsning – evalueres fortløpende av styret med fullmakt fra årsmøtet.

4. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Vedlegg 1. Side 4.

Vedtak: *Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.*

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET FOR PERIODEN 2024-2025

Styret foreslår en godtgjørelse for perioden på kr. 100 000.

Vedtak: *Styrehonorar for perioden 2024/2025 fastsettes til kr. 100 000.*

Transaksjon 09222115557549632833 Signert FRM, TKl

6. VALG STYREMEDLEMMER

Finn Robert Mûller enstemmig valgt til styremedlem fra Sameiet Strinda Hageby 4 for en periode på to år.

Styret i sameiet perioden 2025-2026:

Navn	*Styrerepr.*	*Valgperiode*
Mads Hagerup-Lyngvær	FCH	2024-2026
Asbjørn Hoff	SH 4	2024-2026
Finn Robert Müller	SH 4	2025-2027

Styret konstituerer seg selv, jf. § 10.1 i vedtektene.

Møteleder og protokollunderskriver signerer digitalt.

Møtet hevet kl 18.40.

Transaksjon 09222115557549632833 Signert FRM, IKL

Benum & Johansen AS
Deres Ref.: 164-25-1088

Trondheim, 27.08.2025

OPPLYSNINGER VED SALG AV LEILIGHET / MEGLERINFO

Eiendom:

Velforeningen:	Strinda Hageby Velforening
Organisasjonsnr:	921082746
Forretningsadresse:	c/o Bonitas Eiendomsforvaltning AS Kjøpmannsgata 52 7010 Trondheim

Velforeningen har gnr. 49 og bnr. 309. Velforeningens område er definert i kart vedlagt vedtektene.

Forsikring:

Selskap:	If Skadeforsikring NUF
Polisenr:	SP4828719.3.1

Styreleder:

Navn:	Thomas Bjørnsen
E-post:	strindavelforening@gmail.com
Tlf:	92621997

Velforeningskontingent:

Medlemmene har velforeningskontingenten som en del av sine faste månedlige felleskostnader til boligsameiet de tilhører.

Kontingent avregnes ikke av forretningsfører.
For de som ikke oppretter AvtaleGiro eller eFaktura-avtale påløper det fakturagebyr.

Info:

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

Vi tar forbehold om at vi ikke nødvendigvis har komplett oversikt over alle styremøtereferater for Velforeningen, og at vi av den grunn ikke alltid sitter på fullstendig informasjon rundt nylige planer Velforeningen måtte ha. Vi oppfordrer derfor til å ta kontakt med styreleder om nærmere informasjon ønskes.

Vennligst oppgi selgers nye adresse ved eierskifte. Vi er også avhengig av å få opplyst fullt personnummer og øvrig kontaktinfo på kjøper(e).

Gebyrer:

Eierskiftegebyr:	kr. 3.285 inkl. mva. p.t.
Megleropplysninger:	kr. 2.055 inkl. mva. p.t.

Faktura for eierskiftegebyr vil bli tilsendt ved mottatt restanseforespørsel.

Vi ønsker lykke til med salget!

Med vennlig hilsen
Bonitas Eiendomsforvaltning AS
Eirin Marie Beslija
E-post: post@bonitas.no

Vedlegg:

- Vedtekter
- Budsjett
- Innkalling til og referat fra siste avholdte Årsmøte

VEDTEKTER

STRINDA HAGEBY VELFORENING

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.06.2018. Endret 02.09.2021. Endret 06.06.2023. Endret 10.06.2024.
Org.nr. 921 082 746.

§ 1 NAVN

1.1 Foreningens navn er Strinda Hageby Velforening.

§ 2 FORMÅL OG VIRKEMIDLER

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

2.2 Velforeningens styre skal samarbeide med boligsameiene og 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 jf. vedlagte kart – kartet følger som vedlegg 1 tilvedtektene.

§ 4 JURIDISK PERSON

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

§ 5 PLIKTIG MEDLEMSKAP

5.1 Samtlige eiere til enhver tid av boligseksjoner i boligsameiene, jf. vedlegg 1, ermedlemmer.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhvertid fastsatte medlemskontingent.

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

§ 6 BETALING AV MEDLEMSKONTINGENT

6.1 Styret fastsetter medlemskontingent som innbetales 2 ganger pr. år. Kontingenten fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jf. § 5.1. Innkreving av kontingenten skjer via boligsameiene, jf. pkt 2.2.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av eierseksjon.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold av lekeplasser
- Eiendomsskatt
- Brøyting, strøing og gressklipping
- Heis og trapperom (mellom Øvre Granåslia 3 og 5)
- Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar

§ 7 MEDLEMMENES BRUK AV EIENDOMMEN

7.1 Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtligemedlemmer har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

§ 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. E-post sidestilles med skriftlig.

Saker som skal behandles i Velforeningenes årsmøte må være kjent senest innen utgangen av februar hvert år, slik at sameiene får anledning til å behandle sakene i sine ordinære årsmøter.Velforeningens styre formidler agenda til sameienes styrer.

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.

Velforeningens årsmøte arrangeres etter at alle boligsameiene har avholdt sine årsmøter.

8.2 Medlemmene representeres ved styrene i boligsameiene på området (jf. vedlegg 1). Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som er representert. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste boligseksjoner.

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 år
- 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 væremedlem 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 ogen 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 totredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretningerog 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 dekkekostnadene 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.

8.10 Årsmøtet kan arrangeres digitalt. Fysisk møte kan kreves dersom minst 2 styremedlemmersom til sammen representerer minimum 50% av eierne, krever det.

§ 9 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

9.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller en eventuelt valgt revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følgersamme 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 6 medlemmer. Det skal være ett styremedlem og ett varamedlem fra hvert av de 6 boligsameiestyrene. Leder i et boligsameiestyre bør unngå å velges som styreleder i velforeningens styre. Styret konstituerer seg selv ved å velge leder og nestleder.

10.2 Styremedlemmer velges for to år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år om gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelse.
- Stå for velforeningens daglige 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 demavskjed.
- 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 korrespondansen skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal signeres 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.

10.9 Digital signering sidestilles med underskrift.

10.10 Beslutningssaker til Velforeningens styre, skal sendes sameiestyrene senest 7 dager før møtet.

10.11 All saksrelatert kommunikasjon mellom styrer og Velforeningen og medlemmer skjer via registrerte e-post-adresser.

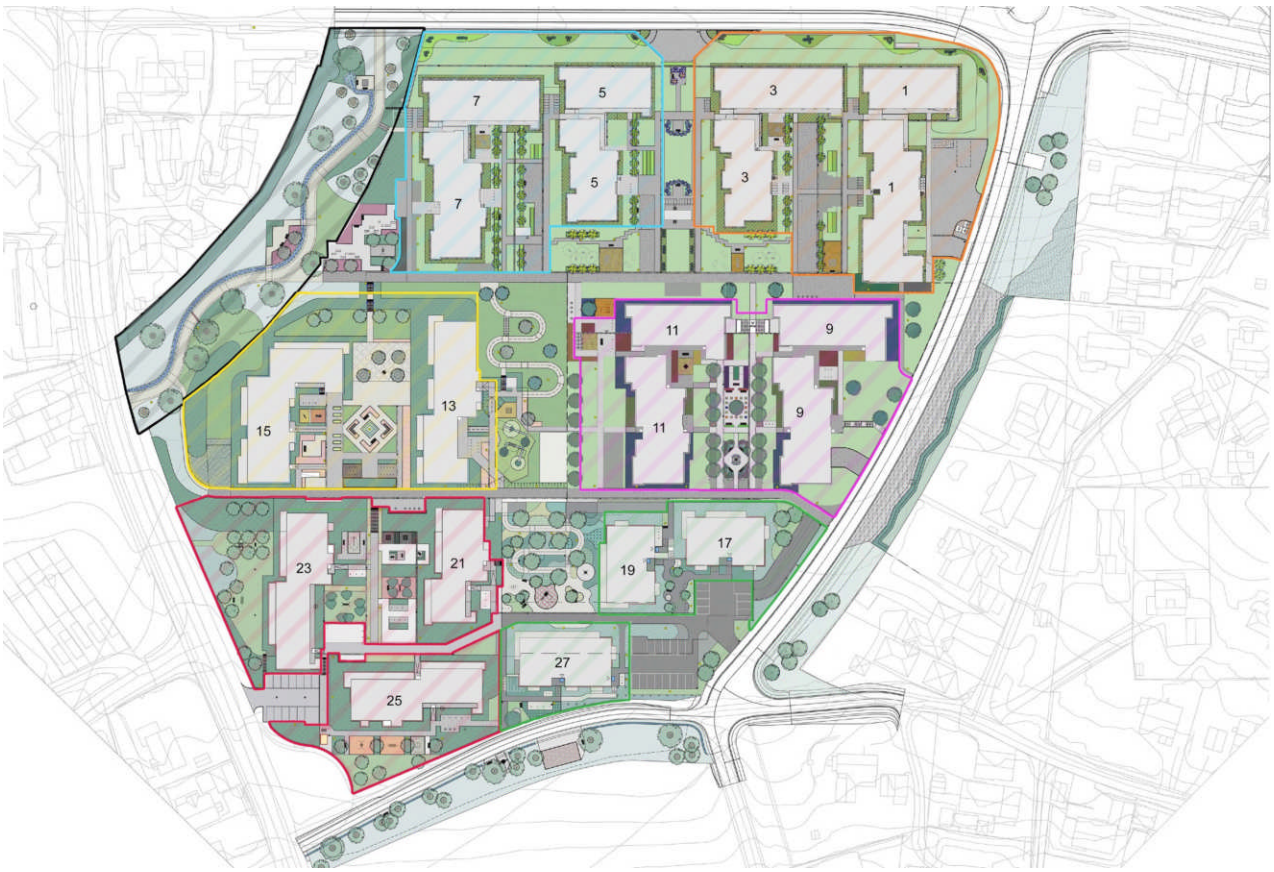
§ 11 DIVERSE BESTEMMELSER

11.1 Ved salg av eierseksjoner på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter, samt gi beskjed til forretningsfører om eierskifte.

§ 12 OPPLØSNING

12.1 Strinda Hageby Velforening kan ikke oppløses.

Vedlegg 1.



STRINDA
HAGEBY

- Trondheim Kommune
- Strinda Hageby 1
- Strinda Hageby 2
- Fru Cathrines Hage
- Strinda Hageby 4
- Strinda Hageby 5
- Strinda Hageby 6

Referat ordinært årsmøte 2025 for Strinda Hageby Velforening

Dato: 27.05.2025 kl 18.00
Sted: hos Bonitas Eiendomsforvaltnig AS, Kjøpmannsgata 52, 7010 Trondheim

Inviterte: Medlemmene, dvs seksjonseiere på Strinda Hageby i hht vedtektenes § 5.1, representeres med boligstyrene i de seks boligsameiene på området i hht vedtektenes § 8.2. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Representantene fra sameiene har samme antall stemmer som tinglyste boligseksjoner.

Boligselskap	**Tinglyste seksjoner**	**Boligstyrenes epost-adresser**	**Til stede**
Sameiet Strinda Hageby 1	113	strindahageby1@gmail.com	Nei
Sameiet Strinda Hageby 2	99	strindahageby2@gmail.com	Ja
Sameiet Fru Cathrines Hage	101	samfrucath@gmail.com	Ja
Sameiet Strinda Hageby 4	71	strindahageby4@styrepost.no	Ja
Sameiet Strinda Hageby 5	78	strindahageby5@gmail.com	Ja
Sameiet Strinda Hageby 6	88	strindahageby6@styrepost.no	Ja
SUM	550		437

I tillegg møtte May-Britt Måsøval Knutsen som representant for forretningsfører. Styreleder hadde meldt gyldig forfall.

SAKER:

1. KONSTITUERING
   a) Valg av møteleder: May-Britt Måsøval Knutsen
   b) Valg av sekretær: som over
   c) Valg av seksjonseier til signering av referat: Finn R Müller
   d) Registrering av oppmøtte: 437 av 550 i hht tabell. Se Til stede.
   e) Det var ingen innvendinger til saksliste eller innkalling og møtet ble lovlig satt.

2. ÅRSOPPGJØR FOR 2024 HERUNDER
   a) Godkjennelse av årsregnskapet

      Forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes.

      Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Spørsmål ble besvart av både møteleder og styremedlemmer. Avvik mot budsjett skyldes i hovedsak: uforutsette

kostnader til opparbeiding av nye gangveier, enighet fra sist årsmøte om at lekeplassutstyr skulle oppgraderes med oppsparte midler.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

3. STYRETS ÅRSMELDING FOR 2024

Styrets årsmelding på side 4 og 5 i innkallingen ble gjennomgått punktvis.

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

Det ble kommentert at kommunikasjonen i velforeningen er bedre nå og at det sees at det jobbes godt i styret.

Vedtak: Styrets årsmelding for 2024 tas til orientering.

4. PLANER FOR KOMMENDE ÅR OG INFORMASJON OM BUDSJETT

Styret planlegger:

- Følge opp reklamasjoner SHVs eiendom (to åpne saker)
- Få på plass ny felles vintervedlikeholdsavtale
- Ferdigstille karttavler for områder
- Arrangere felles sosialt tiltak (grilling)
- Ta initiativ til å gjenoppta styrelderforum
- Tiltak i hht budsjett som var siste kolonne i resultatregnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Serviceavtaler ble debattert. Ang vinter så vil økning i pris ta høyde for nye gangveier selv om vinteravtale ikke er inngått pr i dag.

Avskrivinger for anleggsmidler innkjøpt i 2023 samt renteinntekter bes tatt inn i budsjett fra 2026.

Det ble kommentert at budsjettets inntekter og utgifter for framtiden bedre bør reflektere velforeningens tenkte aktiviteter og at det er ønskelig at det knyttes noen kommentarer til planene eller forutsetningene som ligger i budsjettet. Eksempelvis endring i omfang (gangveier).

Vedtak: Styret planer for kommende år tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE FOR STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fastsettes til kr 130.000 + aga.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt

6. VALG

Boligstyrene skal utnevne ett styremedlem og ett varamedlem blant sitt styre. Jfr Velforeningens § 8.2 (medlemmene representeres ved styrene i boligsameiene på området som utnevner 1 representenatn og 1 vara fra sitt styre.)

I perioden 10.06.2024 til 27.05.2027 har disse utgjort styret i Velforeningen:

Sameie	**Navn**	**Funksjon**	**Periode**	**Varamedl. 1 år**
Strinda Hageby 1	Andreas Steiro	St. medl.	2024-2026	Kristin Pettersen
Strinda Hageby 2	Erik Kirksæther	St. medl	2024-2026	Tove Skjærvik
Fru Cathrines Hage	Gro Røneid	St.medl	2024-2026	Ole Martin Lundberg
Strinda Hageby 4	Gry Anita Odden	St.medl	2023-2025	Andre Ivabakken Bjørsnøs
Strinda Hageby 5	Eirik Bjørnstad Skoglund	St.medl	2023-2025	Peter Uran
Strinda Hageby 6	Thomas Bjørnsen	Styreleder	2024-2026	Wilhelm Sæther

Gry Anita Odden (SH4) stiler ikke til gjenvalg. Andreas Steiro (SH1) har valgt å gå av.

Etter valget består styret i Velforeningen av disse representantene:

Sameie	**Navn**	**Funksjon**	**Periode**	**Varamedl. 1 år**
Strinda Hageby 1	Torill Skaftnesmo	St. medl.	2025-2027	Stein Falk-Larsen
Strinda Hageby 2	Erik Kirksæther	St. medl	2024-2026	Tove Skjærvik
Fru Cathrines Hage	Gro Røneid	St.medl	2024-2026	Ole Martin Lundberg
Strinda Hageby 4	Finn Robert Müller	St.medl	2025-2027	Andre Ivabakken Bjørsnøs
Strinda Hageby 5	Eirik Bjørnstad Skoglund	St.medl	2025-2027	Peter Uran
Strinda Hageby 6	Thomas Bjørnsen	Styreleder	2024-2026	Wilhelm Sæther

Møtet hevet kl 19.20

May-Britt Måsøval Knutsen Finn Robert Müller

Protokollen signeres digitalt

Budsjett 2025
Strinda Hageby Velforening

Alle beløp i NOK

	Regnskap 31.12. i fjor	Regnskap 30.06 i år	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett Endring
INNTEKTER					
3760 Velforening/realsameie kont1	991 800	495 900	991 800	991 800	0
Velforeningskontingent	**991 800**	**495 900**	**991 800**	**991 800**	**0**
3771 Leie p-plass 1	13 500	3 600	97 500	7 200	-90 300
Parkering/Garasje	**13 500**	**3 600**	**97 500**	**7 200**	**-90 300**
3799 Annen inntekt	251 500	125 842	0	200 000	200 000
Andre inntekter	**251 500**	**125 842**	**0**	**200 000**	**200 000**
SUM INNTEKTER	**1 256 800**	**625 342**	**1 089 300**	**1 199 000**	**109 700**
KOSTNADER					
5330 Godtgjørelse til styre	150 000	0	120 000	130 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	0	16 920	18 330	1 410
Lønnskostnader	**171 150**	**0**	**136 920**	**148 330**	**11 410**
6360 Renhold	74 753	25 103	0	55 000	55 000
6772 Vintervedlikehold	238 102	128 534	254 200	350 000	95 800
6773 Sommervedlikehold	480 560	157 469	490 000	530 000	40 000
6777 Serviceavtale Heis	21 971	15 492	25 000	35 100	10 100
6789 Serviceavtale lekeplass	10 681	10 694	11 000	15 000	4 000
Drifts- og serviceavtaler	**826 067**	**337 291**	**780 200**	**985 100**	**204 900**
6305 Leie parkering	2 400	1 200	2 400	2 400	0
Felleskostnader til parkeringskjell	**2 400**	**1 200**	**2 400**	**2 400**	**0**
6705 Regnskapshonorar	12 500	6 550	10 000	13 800	3 800
6720 Forvaltning utover avtale	1 094	0	10 000	0	-10 000
Forvaltningskostnader	**13 594**	**6 550**	**20 000**	**13 800**	**-6 200**
6700 Revisjonshonorar	0	0	1 000	1 000	0
Revisjon	**0**	**0**	**1 000**	**1 000**	**0**
6725 Honorar for juridisk bistand, fra	21 250	0	0	0	0
Andre konsulenttjenester	**21 250**	**0**	**0**	**0**	**0**
7500 Forsikringspremie	5 746	3 123	10 000	15 000	5 000
Forsikring	**5 746**	**3 123**	**10 000**	**15 000**	**5 000**
6340 Lys, varme	0	0	5 000	15 000	10 000
Strøm	**0**	**0**	**5 000**	**15 000**	**10 000**
6362 Grafittifjerning	0	0	40 000	0	-40 000
Renhold	**0**	**0**	**40 000**	**0**	**-40 000**
6550 Driftsmateriale	199	0	0	0	0
6600 Vedlikehold bygning	11 412	18 612	60 000	60 000	0
6601 Rep/vedl. heis	2 309	5 382	2 500	22 000	19 500
6602 Infrastruktur	4 600	39 768	100 000	190 000	90 000
6603 Beplantning/gartner	2 115	37 600	35 000	40 000	5 000
6604 Bortkjøring søppel	462	0	0	0	0
6606 Vedlikehold av lekeapparater	0	18 741	50 000	50 000	0
6607 Skilting	0	0	30 000	100 000	70 000
6613 Vedlikehold lekeplasser	14 849	0	0	0	0
Vedlikehold	**35 946**	**120 103**	**277 500**	**462 000**	**184 500**
6702 Portal	2 565	2 400	1 000	6 000	5 000
6800 Kontorrekvisita	2 180	9 862	2 000	3 000	1 000
6940 Porto/fakturaflyt/sms/gebyrer	2 473	0	1 500	1 500	0
Kontorkostnader	**7 218**	**12 262**	**4 500**	**10 500**	**6 000**
7710 Styre	0	163	0	5 000	5 000
7715 Bomiljø	2 153	3 992	8 000	10 000	2 000
7720 Årsmøte	3 162	0	3 500	5 000	1 500
7770 Bankgebyrer	2 155	1 006	2 000	2 000	0
7790 Annen kostnad	0	0	25 000	7 000	-18 000
Andre kostnader	**7 470**	**5 161**	**38 500**	**29 000**	**-9 500**
6012 Avskr. velkomstskilt m. ledbely	7 219	0	0	0	0
6020 Avskrivning dørautomatikk	7 670	0	0	0	0
Avskrivinger	**14 889**	**0**	**0**	**0**	**0**
SUM KOSTNADER	**1 105 730**	**485 690**	**1 316 020**	**1 682 130**	**366 110**
DRIFTSRESULTAT	**151 070**	**139 652**	**-226 720**	**-483 130**	**-256 410**
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER					
8050 Annen renteinntekt	50 329	0	0	0	0
8051 Renteinntekt bankinnskudd	7 049	0	0	0	0
Renteinntekter	**57 378**	**0**	**0**	**0**	**0**
8155 Rentekostnader leverandørgjel	4 101	0	0	0	0
Rentekostnader lån 1	**4 101**	**0**	**0**	**0**	**0**
SUM FINANS	**53 277**	**0**	**0**	**0**	**0**
RESULTAT	**204 347**	**139 652**	**-226 720**	**-483 130**	**-256 410**

Kr 1800 per enhet/årlig	Antall enh.		Årlig:
Objekt 1 - Sameiet Strinda hageby 1	113	kr	203 400
Objekt 2 - Sameiet Strinda Hageby 2	100	kr	180 000
Objekt 3 - Sameiet Fru Cathrines Hag	101	kr	181 800
Objekt 4 - Sameiet Strinda Hageby 4	71	kr	127 800
Objekt 5 - Sameiet Strinda Hageby 5	78	kr	140 400
Objekt 6 - Sameiet Strinda Hageby 6	88	kr	158 400
	551	kr	991 800

Kontingent pr år:	**kr**	**1 800**

Antall seksjoner totalt		G/B
115	2 næring ikke med i Vel	49/306
100	1 næring er med	49/307
101		49/308
71		49/310
78		49/311
88		49/312

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Amjed Hasan Naji	BYGG-20/84263 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	04.02.2022

Øvre Granåslia 9 og 11, ferdigattest for byggetrinn 3, del 1

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	49/287/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0, 49/308/0/0
Bygningsnummer:	300622887, 300622886, 300622888
Ansvarlig søker:	PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver:	STRINDA HAGEBY 1-3 AS

VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Amjed Hasan Naji
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Kopimottaker: STRINDA HAGEBY 1-3 AS

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vi mottok søknaden 27.02.2017. Søknaden er komplettert 27.02.2017 og 24.04.2017

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

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

Ferdigattesten gjelder slik det er beskrevet i vedtak BYGG-17/82296-1.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

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

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

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan dere klage til?

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

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

Trondheim

Basiskart med stikkledninger og tiltak

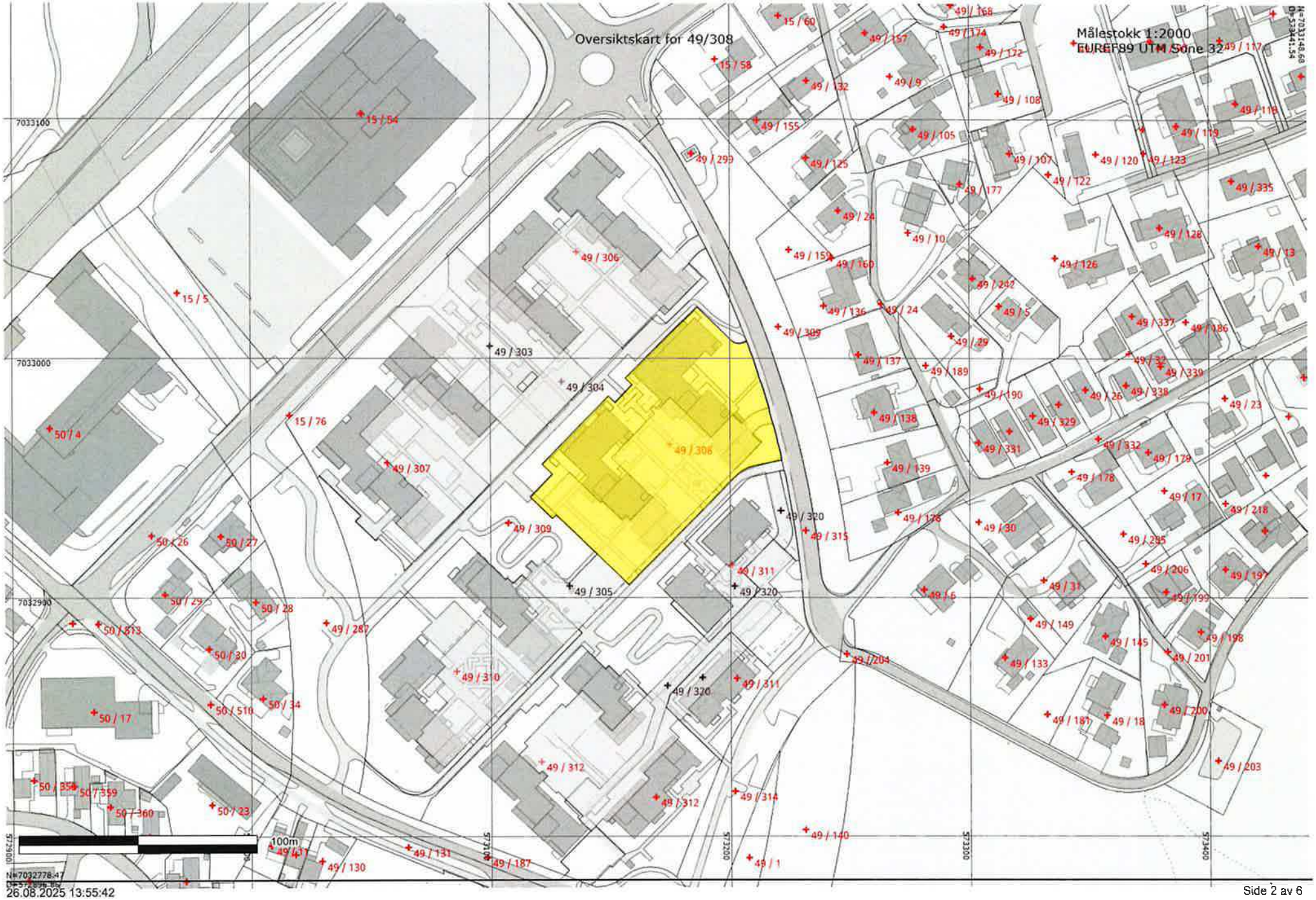
Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Mast
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Gjerde
- Vegdekkekant
- Bolig
- Husnummer
- Vegdekkekant
- Høydekurve
- Veg
- Seksjonert grunneiendom
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Bygning under bakken
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Trapp
- Eiendomsinfo
- Teiggrensepunkt
- Mønelinje
- Taksprang
- Flaggstang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Annet vegareal avgrensning
- Privatveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Anleggseiendom


Oversiktskart for 49/308
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
26.08.2025 13:55:42


49/308 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
49 / 306
49 / 303
49 / 304
49 / 307
49 / 308
49 / 309
49 / 305
49 / 320
49 / 311
49 / 315
49 / 204
49 / 159
49 / 160
49 / 136
49 / 24
49 / 309
49 / 29
49 / 137
49 / 189
49 / 138
49 / 139
49 / 176
49 / 6
49 / 10
7033000
7032900
573200
573300
100m
N=7032871.02
Ø=573033.03
26.08.2025 13:55:42
Side 3 av 6

Planident: r20130052
Arkivsak:13/26991

Granåsen Gård, vestre del, gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 10.4.2015
Dato for godkjenning av bystyret : 18.6.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket pka ARKITEKTER, kart 1, på grunnen, datert 1.4.2014, sist endret 10.4.2015, kart 2, under grunnen, datert 14.5.2014, sist endret 10.4.2015.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse, B1 og B2
- boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BF1
- forretninger, F1 og F2
- renovasjonsanlegg, f_Ren
- nettstasjon, o_E1 og o_E2
- undersentral for fjernvarme, o_FA
- bestemmelsesområde, trappeanlegg og bakkeparkering, #1,#2,#3,#4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg, o_V
- kjøreområde for varelevering, f_V
- fortau, o_FT1, o_FT2 og o_FT3
- gang-/sykkelveg, o_GS1
- sykkelveg, o_SV
- annen veggrunn - grøntareal
- kollektivholdeplass, o_KH
- parkeringshus/-anlegg 1, 2 og 3

Grønnstruktur

- grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, f_GR3 og f_GR4 og o_GR5

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Offentlige og felles formål

Areal merket o_ skal være til offentlig formål. Arealer merket f_ skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

3.2 Tekniske planer

Tekniske planer for veg og avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Overordnet VA-plan skal følge behandling av reguleringsplanen. Detaljert vann- og avløpsplan, inkludert plan for håndtering av overflatevann, skal plangodkjennes av Kommunalteknikk og foreligge før det gis rammetillatelse for nye boliger.

3.3 Utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan for området. For hvert delområde skal det utarbeides en detaljert utomhusplan som skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger innen delområdet igangsettes. Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, grønnstruktur, gangveger, lekerarealer, evt. støyskjermer, avfallsanlegg, overvannshåndtering og tilstrekkelig frisikt ved avkjørsler til offentlig veg.

3.4 Fjernvarme

Det tillates etablert fjernvarme undersentral innenfor planområdet. Endelig plassering skal vises på utomhusplan og godkjennes av Trondheim kommune.

3.5 Matjord

Overskytende matjord skal primært brukes til opparbeidelse av annet jordbruksformål i nærområdet eller opparbeiding av terreng innenfor planområdet.

3.6 Arkeologiske funn

Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn oppdages i forbindelse med gravearbeidene, skal arbeidet stanses omgående og fylkeskommunen underrettes, jf. lov om kulturminner § 8.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – BOLIGBEBYGGELSE

4.1 Felles bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

4.1.2 Utnyttelsesgrad

Maks BRA bolig for de enkelte felt er påført plankartet. Bruksareal tilknyttet boligformål under terreng, og inntil 200 m² på bakkeplan pr felt, skal ikke regnes med i tillatt bruksareal. Som bruksareal tilknyttet boliger regnes parkeringsanlegg, tekniske rom, avfallsterminal, sykkelparkering og boder.

Parkeringsanlegg og adkomstsoner for F1 og F2, samt bruksareal tilknyttet boliger i sokkeletasjer mot Ingvald Ystgaards veg, skal ikke medregnes i BRA. Avfallsterminal og adkomst for avfall og varelevering som ligger under tak, skal ikke medregnes i BRA.

Det skal etableres minimum 320 boenheter innenfor planområdet.

4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatt gesimshøyde, som er angitt på plankartet.

Nødvendige tekniske installasjoner kan ha en maksimal høyde på 3,0 m over overkant til øverste etasjeskille, og areal på maks 10 % av takflaten.

Det tillates takterrasser med kantsikring og/eller støyskjerming med høyde inntil 2 m over regulert tillatt gesimshøyde. Minste avstand fra fasade til kantsikring skal være den samme som høyden på kantsikringen. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsiktig.

4.1.4 Boligtyper

Minimum 10 % og maksimum 40 % av leilighetene innenfor planområdet skal være ettroms og toroms leiligheter, men antall ettroms skal ikke overstige 10 % av planområdets totale antall leiligheter. Minimum 15 % av boligene skal være 4-roms eller større.

Et regnskap som viser antall leiligheter med tilhørende parkeringsplasser skal følge med byggesøknad.

4.1.5 Avfallshåndtering

Nye boliger i planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Endelig plassering av nedkast, avfallsterminal og nedgravde containere skal fremgå av utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune. Løsningen må være koordinert med øvrig teknisk infrastruktur.

4.1.6 Parkering og atkomst

Det skal anlegges to sykkelparkeringsplasser pr 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvdelen av sykkelparkeringen skal etableres innendørs / under tak.

Det skal etableres minst 1,2 p-plass pr 70 m² BRA eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelseshemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur til at det lett kan etableres ladestasjoner for elbil.

Sykkelparkering for forretningsareal skal etableres ved innganger til F1 og F2 fra fortau o_FT1. Det skal etableres tak over sykkelparkering for forretningsarealer.

Det skal etableres minimum 1,5 og maksimum 4 parkeringsplasser pr 100 m² BRA næringsareal.

Bilatkomst til de ulike feltene kan plasseres tilnærmet som vist med atkomstpiler på plankartet. Tilstrekkelig frisikt i henhold til gjeldende vegnormal skal ivaretas ved avkjørsler fra offentlige veger.

4.1.7 Utforming av uteareal

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Det tillates oppført sykkelskur og andre lette konstruksjoner i felles uterom med inntil 400 m² innenfor hvert bebyggelsesområde. Sykkelparkering skal plasseres i tilknytting til boligene.

4.1.8 Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres romslige, åpne trappeforbindelser fra gatenivå opp til felles utearealer på tak over sokkeletasjen.

4.2 Boligbebyggelse B1

4.2.1 Formål
Område B1 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.2.2 Parkering
Parkering for boliger innenfor felt B1 skal etableres i Parkeringshus 1.

4.2.3 Felles lekeareal
Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B1. Lekeplassene kan etableres på tak over sokkeletasjen. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.2.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt B1 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.2.5 Støyskjerming
Det skal etableres transparent støyskjerm med inntil høyde 2 meter på tak langs kanten av sokkel, og støyskjerm på tak over 3. etasje ut mot Ingvald Ystgaards veg.

4.3 Boligbebyggelse B2

4.3.1 Formål
Område B2 skal benyttes til blokkbebyggelse.

4.3.2 Parkering
Parkeringsplasser innenfor felt B2 skal etableres i Parkeringshus 2 og 3. Innenfor bestemmelsesområde #2, #3 og #4 tillates anlagt til sammen maksimalt 30 p-plasser på terreng. Det skal etableres minst 1 HC parkeringsplass innenfor hvert bestemmelsesområde.

4.3.3 Felles lekeareal
Det skal opparbeides felles småbarnslekeplasser innenfor felt B2. Lekeplassene kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles lekeplasser skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Lekeplassene skal utformes og møbleres etter krav om universell utforming.

4.3.4 Renovasjonsanlegg
Innenfor felt B2 kan det etableres nedgravde containere og nedkast for søppelsuganlegg.

4.3.5 Støyskjerming
Balkonger ut mot Granåsvegen skal ha tette dekker og tett rekkverk med høyde 1,4 meter.

4.4 Forretninger F1

4.4.1 Formål
Område F1 kan benyttes til dagligvarebutikk på inntil 1600 m^2 BRA.

4.4.2 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal minst ha 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni og skape åpent inntrykk. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.5 Forretninger F2

4.5.1 Formål

Område F2 kan benyttes til kontor og tjenesteytende virksomhet som for eksempel legekontor, treningsstudio, opplæring og administrasjon inntil 1000 m² BRA. I tilfellet av etablering av treningsstudio, skal det dokumenteres tilstrekkelig lyddemping mot boliger ovenpå før tillatelse kan gis.

4.5.2 Utforming av bebyggelse

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal utformes med bymessig preg.

Fasade mot Ingvald Ystgaards veg skal ha minst 30 % glass som formidler visuell kontakt mellom ute og inne. Volumer og fasader skal brytes opp, og utformes med variert materialbruk for å unngå monotoni. Det tillates ikke å dekke vinduer til med folie eller annet dekkende materiale.

4.6 Renovasjonsanlegg

4.6.1 Formål

Innenfor arealene avsatt til renovasjonsanlegg skal det etableres avfallsterminal for søppelsug og container for spesialavfall.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

5.1.1 Kjøreveg, o_V

Veg o_V skal benyttes til offentlig kjøreveg.

5.1.2 Kjøreområde f_V

f_V er felles for boligene på felt B1 og virksomhet på felt F1 og F2, samt for avfallshåndtering. Feltet kan benyttes til felles adkomstplass for boligparkeringen i kjeller, varelevering og avfallshåndteringen.

Innenfor felt f_V kan det etableres nedgravde containere for papp og glass/metall og container for spesialavfall.

Kjellerplan som viser kjøremønster for privatbiler, varelevering og renovasjonsbiler skal følge søknad om rammetillatelse. Området for varelevering og renovasjonsbiler skal skilles fra privatbiler.

Med søknad om rammetillatelse skal det følge en uttalelse fra Trondheim Renholdsverk.

Det tillates etablert støttemurer innenfor byggegrensene ut mot rundkjøringa i Ingvald Ystgaards veg innenfor felt f_V.

Det tillates skjermende vegger og overbygg/takkonstruksjon med maks kote +105 over f_V. Overbygg og skjermer skal etableres innenfor byggegrensene. Areal under takoverbygget skal ikke medregnes som BRA.

5.2 Fortau

5.2.1 Fortau o_FT1, o_FT2 og o_FT3 skal benyttes til offentlig fortau.

5.3 Gang-/sykkelveg

5.3.1 Gang-/sykkelveg, o_GS1 skal benyttes til offentlig gang- og sykkelveg.

5.4 Sykkelveg

5.4.1 Sykkelveg o_SV skal benyttes til offentlig sykkelveg.

5.5 Kollektivholdeplass

5.5.1 Formål
Kollektivholdeplass o_KH skal benyttes til offentlig bussholdeplass.

5.6 Parkeringshus/-anlegg

5.6.1 Parkeringshus 1 er for boliger på felt B1 og forretningsvirksomheten på felt F1 og F2. Det tillates boder, tekniske rom, og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene mellom forretningsvirksomhet og parkeringshus.

5.6.2 Parkeringshus 2 og 3 er for boliger på felt B2. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for parkeringshus/-anlegg. Det tillates mindre justeringer av formålsgrensene.

5.6.3 Dekket over parkeringskjeller skal ligge under terreng og dekkes til med jordmasse. Det tillates at kjellervegger blir synlige hvor de inngår i trapper eller terrengbehandling. Parkeringshus skal konstrueres til å bære minst 40 cm jordmasse på tak.

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

6.1.1 Utomhusplan
Offentlig og felles grønnstruktur, o_GR1, o_GR2, o_GR5, f_GR3 og f_GR4, skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune. Planen skal være høydesatt med eksisterende og nye koter og angi stigningsforhold på alle veger. Den skal vise turveger og vegetasjon.

6.1.2 Turveg
Det skal etableres turveg med minimumsbredde 2,5 meter gjennom o_GR1. Denne skal fremgå av utomhusplan.

6.1.3 Fordrøyningsanlegg
Fordrøyningsanlegg for regnvann tillates etablert i grunnen innenfor arealer avsatt til offentlig og felles grønnstruktur.

6.1.4 Kvartalslekeplass
Det skal opparbeides felles kvartalslekeplass med ballplass på ca 20x35 meter innenfor f_GR4. f_GR4 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet. Felles kvartalslekeplass skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

6.1.5 Nettstasjon
Det tillates etablert ny nettstasjon og fjernvarmeundersentral innenfor o_GR2.

Det tillates etablert ny nettstasjon innenfor f_GR3. Denne skal plasseres lett tilgjengelig fra o_V.

Nettstasjon og fjernvarmeundersentral skal vises på utomhusplan, og godkjennes av Trondheim kommune.

§7 BESTEMMELSER OM MILJØ

7.1 Plan for anleggsperioden

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

7.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2012, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen.

7.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak som berører grunnen.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Kvartalslekeplass
Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger på felt B2.

8.2 Kjøreveg

Kjøreveg o_V skal være opparbeidet med fortau før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.3 Fortau

Fortau o_FT2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for første byggetrinn.

8.4 Gang- og sykkelveg

o_GS1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig i planen.

8.5 Sykkelveg

Sykkelveg o_SV skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for siste bolig innenfor felt B1.

8.6 Offentlig grønnstruktur

o_GR1 og f_GR4 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

o_GR2 og o_GR5 skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger på felt B2.

8.7 Nettstasjon

Ny nettstasjon må være i drift før det gis brukstillatelse for nye boliger på planområdet. Plassering av nettstasjon skal godkjennes av Trondheim kommune.

§9 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

9.1 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Ved hver rammesøknad skal det følge redegjørelse for trygg skoleveg.

9.2 Trafikkløsning mot E6

Alle forslag om trafikktiltak som gjelder denne 9.2 skal godkjennes av Statens Vegvesen.

Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal rundkjøring i krysset mellom avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning og Tungasletta være etablert.

Det kan likevel gis brukstillatelse for inntil 200 boliger, forutsatt at følgende midlertidige tiltak utføres:

- Avkjøringsrampe fra E6 i nordøstre kjøreretning til Tungasletta utvides til to kjørefelt over en lengde på ca. 150 meter, målt fra Tungasletta. Det må etableres trafikksikker krysning av avkjøringsrampen for myke trafikanter.
- Dersom forlengelse av avkjøringsrampen ikke gir en tilfredsstillende trafikkløsning, vil det kreves påbudt høyresving fra rampen med breddeutvidelse i Tungasletta til to felt mellom rampen og Ingvald Ystgaards veg.

Før det gis brukstillatelse for bolig nr. 201 innenfor planområdet skal rundkjøring i krysset Ingvald Ystgaards veg/Tungasletta være etablert.

9.3 Bom i Nedre Granåslia

Bom som hindrer motorisert ferdsel skal være etablert i Nedre Granåslia før brukstillatelse for første byggetrinn gis.

Bystyrets møte 18.06.15
Saksnr. 96/15

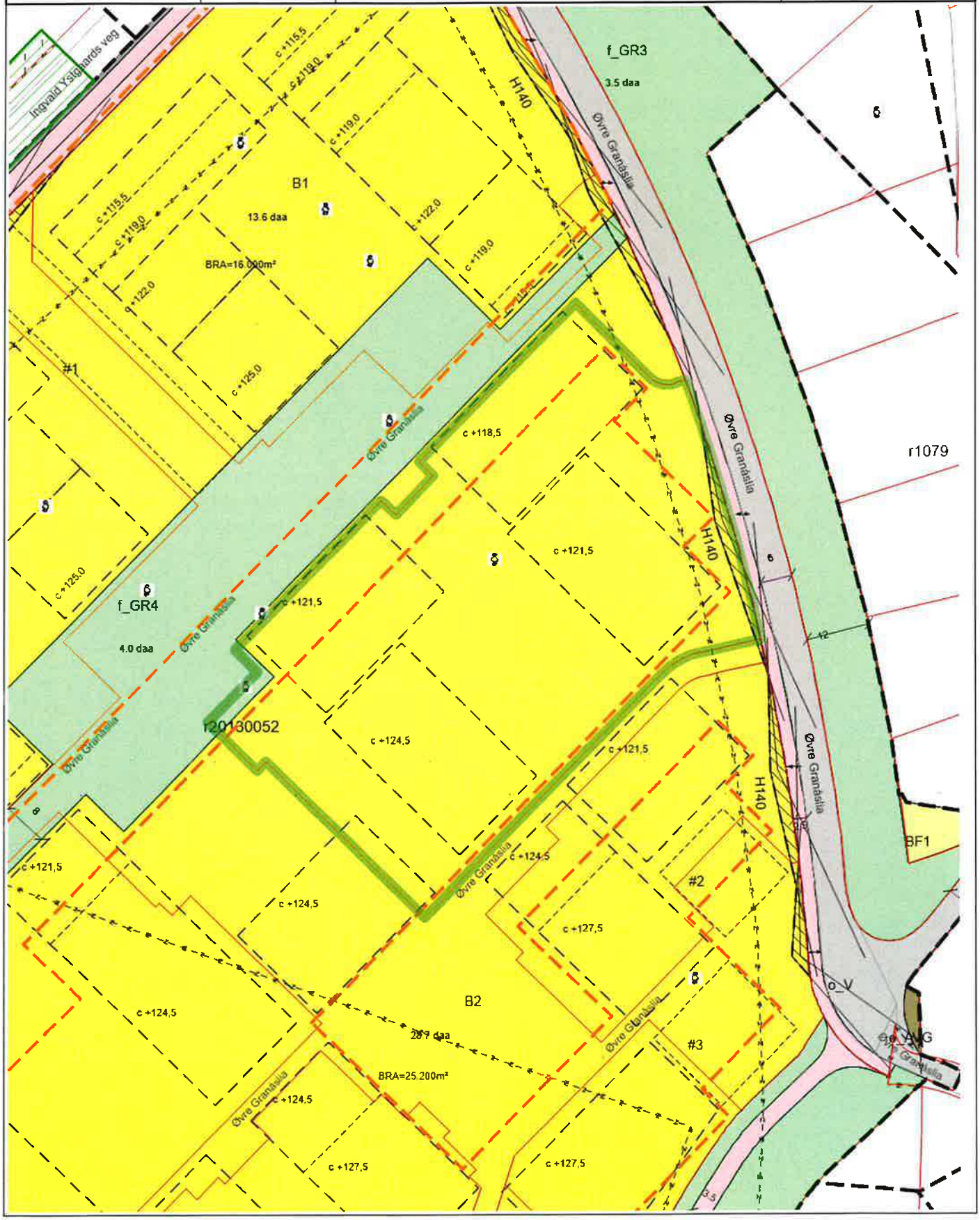
Rita Otterstad

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

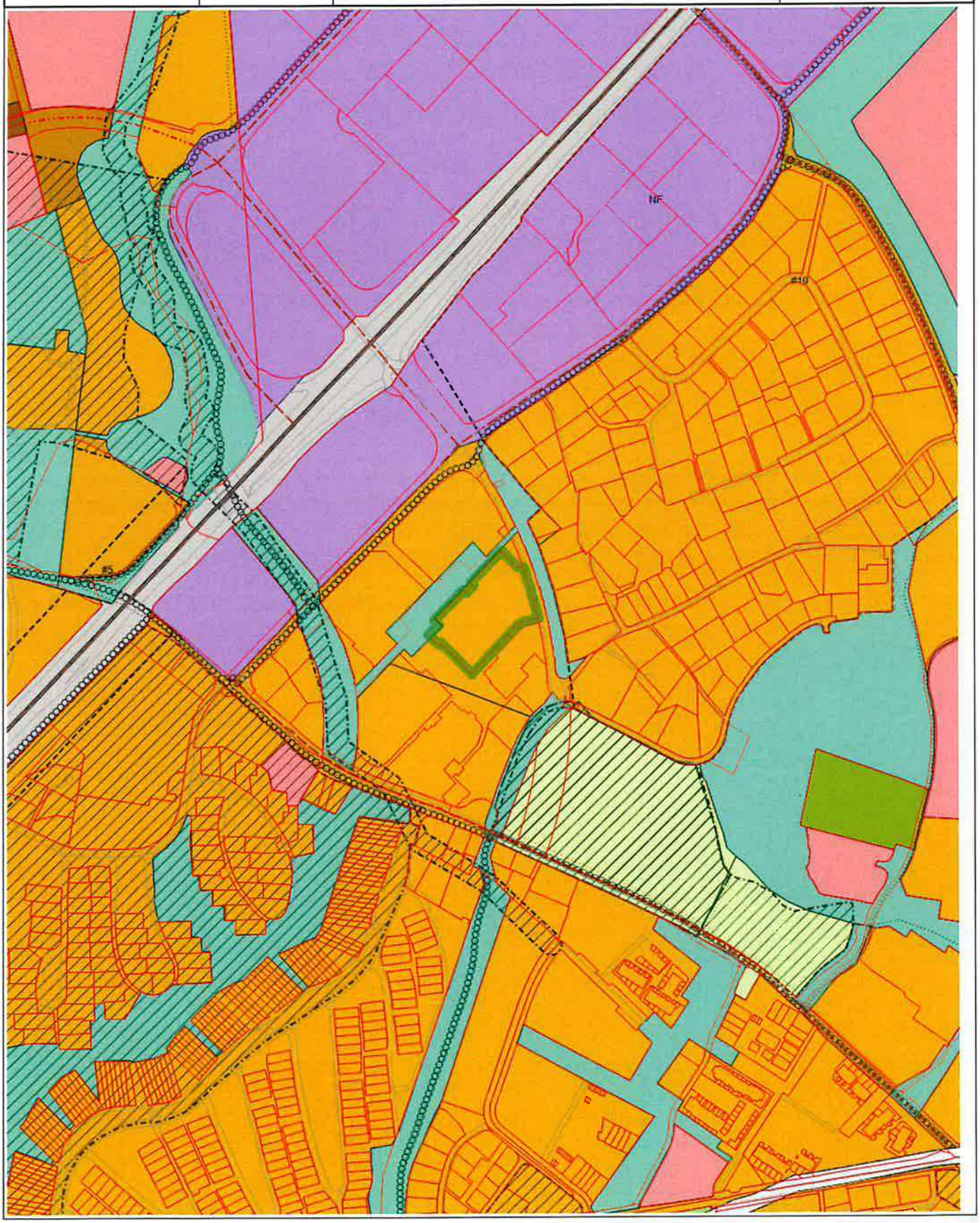
- RpOmråde forslag
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - under bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Midlertidig bygge- og anleggsområde
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpRegulertHøyde
- RpBestemmelseOmråde
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Forretninger
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Parkeringshus/-anlegg

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

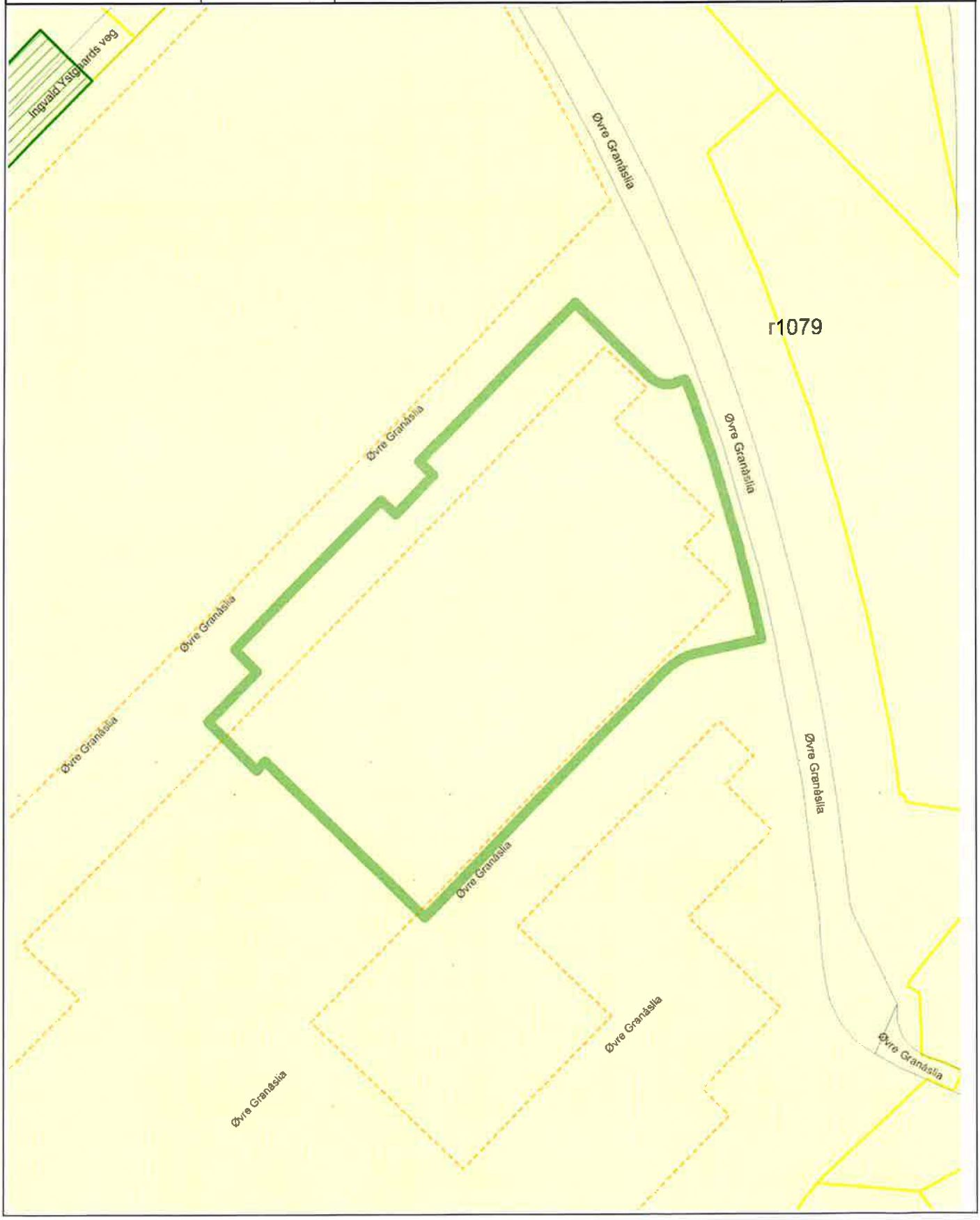
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Område med innsigelse
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Bestemmelsesområde #10 Tunga fengsel
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Byggegrense - grønn strek
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Kollektivtrase
- Framtidig kollektivtrase
- Fjernveg
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 1
- Byggesone 2
- Byggesone 3
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Blå/grønnstruktur
- LNFR
- Framtidig LNFR

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 308	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Øvre Granåslia 9 7047 TRONDHEIM			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Veg

Kommunalveg gatenavn .

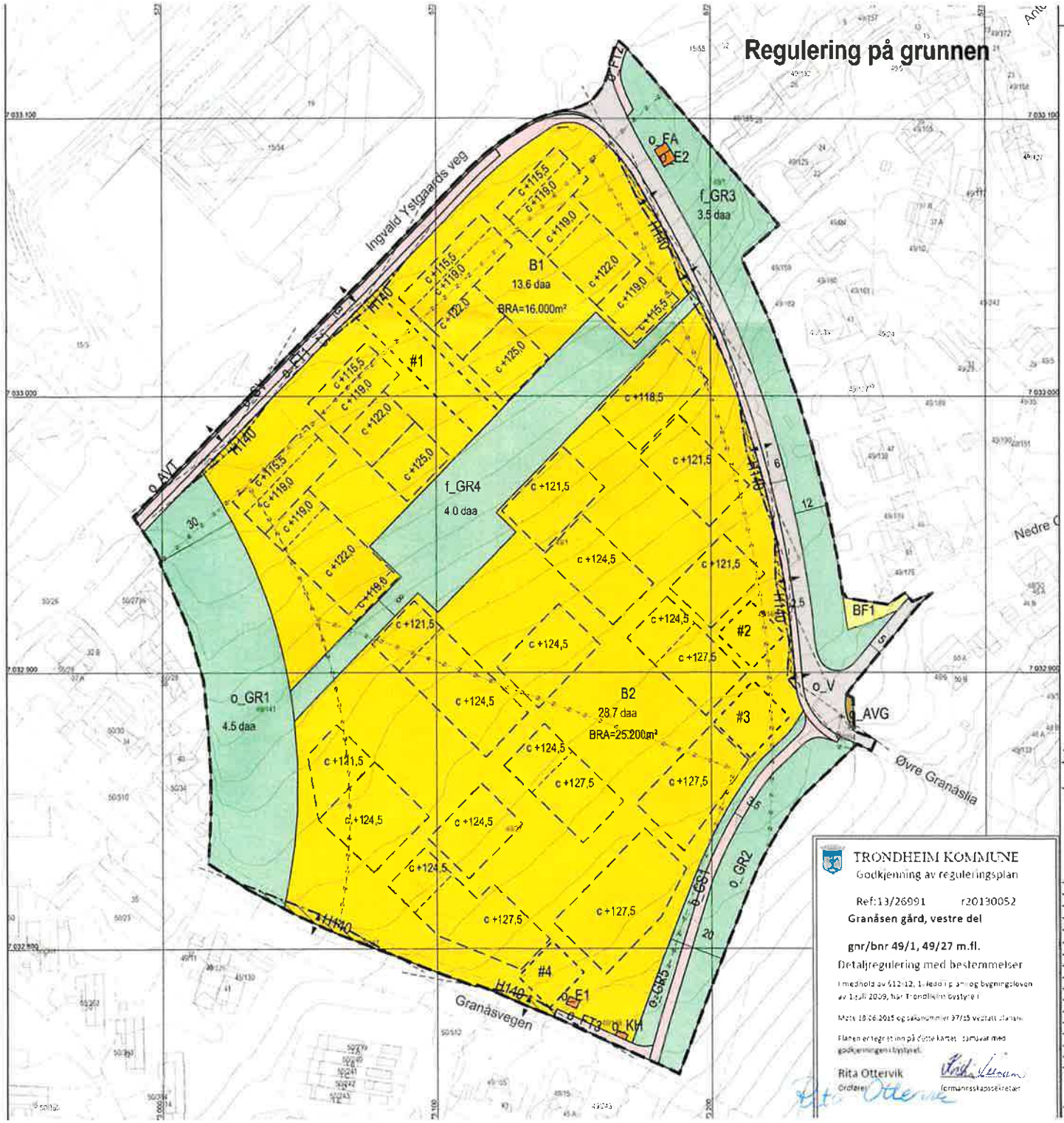
Privatveg gatenavn .

RpOmråde vedtatt - under bakkenivå

RpOmråde forslag

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Regulering på grunnen



PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse (1110)
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (111)
- Energianlegg (1510)
- Fjernvarmeanlegg (1520)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/sykkelveg (2015)
- Sykkelveg (2017)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Kollektivholdeplass (2073)

3. GRØNNSTRUKTUR

- Grønnstruktur (3001)

§12-6 HENSYNSONER

§11-8 a1) SIKRINGSONE

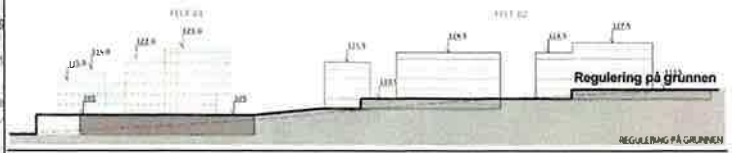
- Frisikt (140)

§12-7 BESTEMMELSEOMRÅDE

- Bestemmelser, #1, #2, #3 og #4

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Linje for regulert høyde
- Grense for sikringsone
- Grense for bestemmelsesområde
- Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: april 2015 | Ekv.distanse 1m | 0 10 20 30 40 50 m
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A Endringer etter møte m/kom.	28.05.2014	AEK	E Justeringer etter teknisk kontroll	13.02.2015	AEK
B Justeringer	01.07.2014	AEK	F Justeringer	11.03.2015	AEK
C Etter innspill fra byplan	01.09.2014	AEK	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/Tk
D Justeringer	11.02.2015	AEK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2013	PKA AS
Behandlet etter UBY	14.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.11.2014	
Offentlig ettersyn	11.11.-29.12.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2015	
Behandlet i miljø- og bystyrekomiteen	04.06.2015	
Godkjent i bystyret	18.06.2015	

Forslagsstiller:

Plankart produsert av: pka RAMBØLL

Dato: 01.04.2014

Reguleringsplannr: r20130052

Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

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

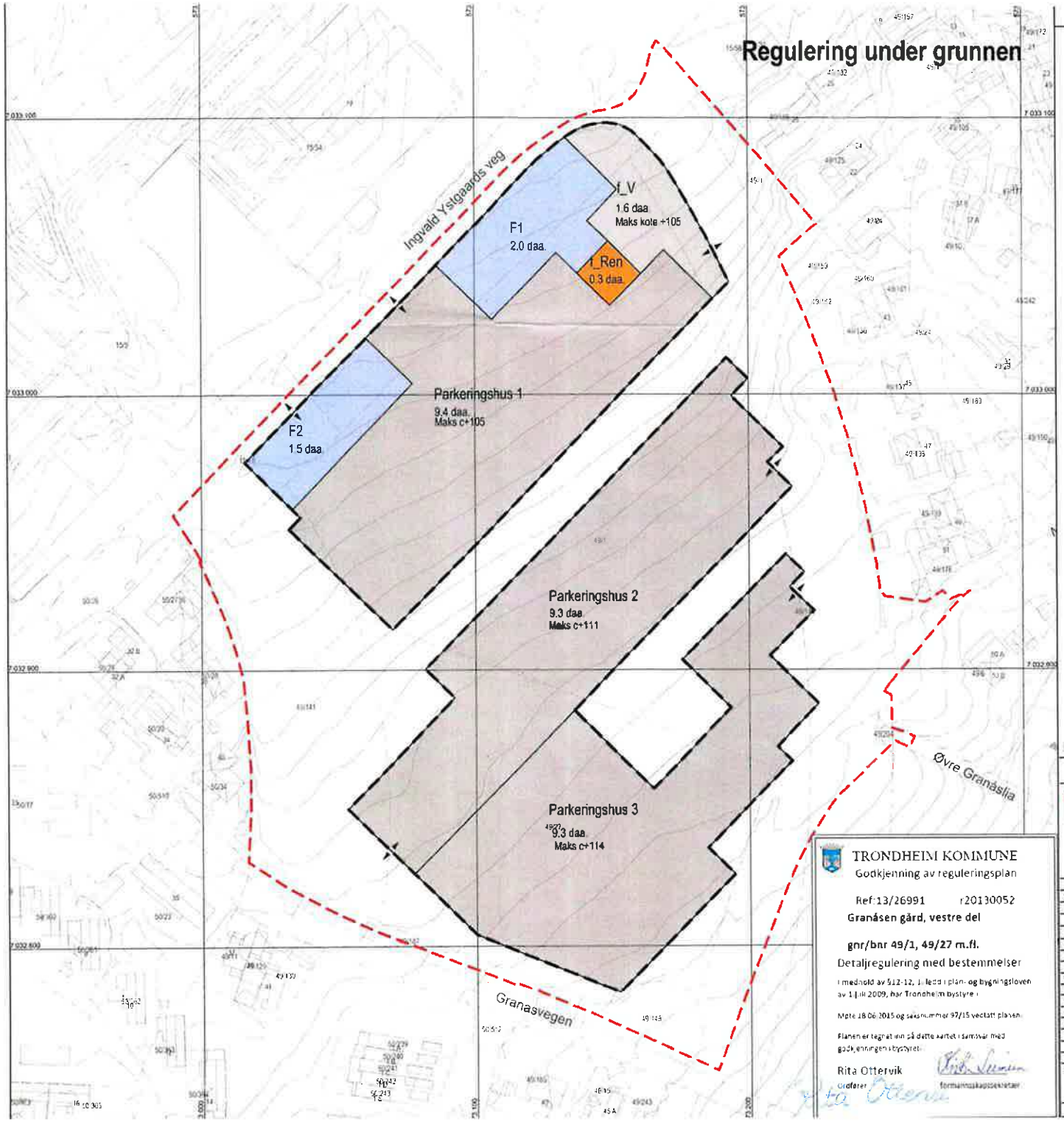
Møte 18.06.2015 og saksnummer 37/15 vedtatt planen.

Planen er registrert på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører

fermanns kassesekretær

Regulering under grunnen



PBL § 12 REGULERINGSPLAN

§12-6 HENSYNSONER

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretninger (1150)
- Renovasjonsanlegg (1550)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

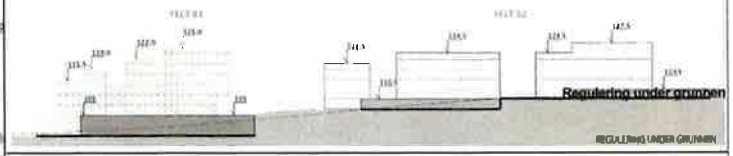
- Kjøreveg (2011)
- Parkeringshus/-anlegg (2083)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOLER

- Plangrense
- Grense for arealformål
- Byggegrense
- Avkjørsel

Illustrasjonslinjer i planen:

- Planens omfang på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32 | Kartutrekk pr dato: april 2015
Høydereferanse: NN2000 | Kilde: Trondheim kommune | Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 40 50 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2

Målestokk 1:1000 (A2)

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A Endringer etter møte m/kom.	28.05.2014	AEK	Til sluttbehandling	10.04.2015	Bm/Tk
B Endring etter teknisk kontroll	10.06.2014	AEK			
C Justeringer	26.06.2014	AEK			
D Justeringer	01.09.2014	AEK			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet	06.09.2013	PKA AS
Behandlet etter UBY	14.05.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	04.11.2014	
Offentlig ettersyn	11.11-29.12.2014	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	27.05.2015	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	04.06.2015	
Godkjent i bystyret	18.06.2015	

Forslagsstiller:

Plankart produsert av: pka / RAMBØLL

Dato: 14.05.2014

Reguleringsplanr: r20130052

Kommunens saksnr: 13/26991

TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:13/26991 r20130052

Granåsen gård, vestre del

gnr/bnr 49/1, 49/27 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

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

Møte 18.06.2015 og saksnummer 97/15 vedtatt planen.

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

Rita Ottervik

Grafisk Ottervik

formannskapssekretær

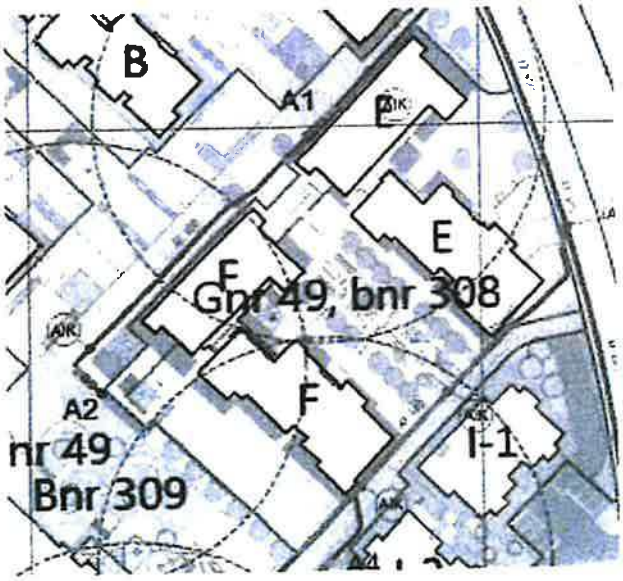
Innsender/Rekvirent:
Heimdal Bolig AS
Vestre Rosten 69
7072 Heimdal
Org.nr. 874375942

Doknr: 3454757 Tinglyst: 08.12.2020
STATENS KARTVERK

Erklæring om avfallssug

Trondheim kommune, org.nr. 942 110 464, gis rett til å ha liggende, vedlikeholde, skifte ut, og om nødvendig skifte til større dimensjon, de avfallssugledninger og tekniske avfallsinstallasjoner som er lagt over vår eiendom.

Som bilag til erklæringen gjelder kartutsnitt hvor avfallssuganlegget med ledninger er inntegnet der det kommer i berøring med vår eiendom:



Vi og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til avfallssuganlegget ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at avfallssuganlegget ikke utsettes for trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Bygninger eller andre varige konstruksjoner vil ikke bli bygd nærmere enn 4 meter fra offentlige avfallssuganlegg uten skriftlig tillatelse fra Trondheim kommune. Høytvoksende trær vil ikke bli plantet over eller nær ledningen og overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 meter fra ledningen(e)s overkant.

3/12-20
RETT KOPI BEKREFTES
Tanja C. Stormoen

Erklæringen er gitt under forutsetning av at Trondheim kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av anleggsarbeidet, framtidig vedlikehold og fornyingsarbeider. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommene knr. 5001 gnr. 49, bnr. 308, snr 1 – 101 iht. vedtak i ekstraordinært årsmøte datert 29/11 2020

Sted/dato: Trondheim 29/11 2020

Sameiet Strinda Hageby 3, org. 922 625 026

Sign. _____

Styremedlem 1 MADS HAGERUP-LYNGHAUG

Sign. _____

Styremedlem 2 TOMAS KVAALLEREN

3/12-20
RETT KOPI BEKREFTES
Tanja C. Stormoen
Eiendomsmegler

VEDLEGG 8

Innsender/Rekvirent:
Heimdal Bolig AS
Vestre Rosten 69
7072 Heimdal
Org.nr. 874375942

Doknr: 651566 Tinglyst: 16.04.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring om vann og avløpsledninger

Sameiet Strinda Hageby 3 som eier av gnr. 49, bnr. 308 gir Realsameiet Strinda Hageby gnr. 49, bnr. 309 rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde sine vann og avløpsledninger.

Sted/dato: Trondheim 14/11-2017

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Org.nr.	Underskrift
49/308 49/309	Heimdal Bolig AS	874 375 942	Roar Munkhaugen iht. firmaattest

DAGBOK NR. 01413 | DAGBOK FØRT 27.1.75
TRONDHEIM BYSKRIVERKONTORET

20,-

AVTALE

Mellom A. Holbæk Eriksen & Co. A/S og Arne Husby opprettes følgende avtale vedrørende legging av ledninger over eiendommen Kvilvang/- 49/27.

Nedenfor er partene kalt Holbæk Eriksen og grunneieren.

1. Anleggsbeskrivelse.

a. Grunneieren gir Holbæk Eriksen tillatelse til å forestå legging av tre ledninger, en 200 mm vannledning, en 200 - 250 mm overvannsledning og en 200 mm spillvannsledning i felles grøft i en lengde på 32 m. Det skal settes 1 stk. avløpskum.

b. Ledningene inngår som en del av det framtidige ledningssystem i den regulerte Ingvald Ystgaards veg, og er vist på vedlagte avtalekart, tegn.nr. 74069-5, revidert 28/10 1974.

2. Arbeidets utførelse.

a. Arbeidet skal utføres av offentlig autorisert entreprenør på en mest mulig skånsom måte for grunneieren.

b. I grøftetracéen skal evt. matjord legges tilbake på plass og såes til.

c. Avløpskummen monteres på en slik måte at topp lokk blir liggende ca. 30 cm under topp terreng.

3. Vedlikehold.

a. Trondheim kommune overtar vedlikeholdet av ledningene, og de har rett til å foreta all nødvendig graving for ettersyn og reparasjon.

b. Grunneieren og rettsetterfølgere plikter å ta hensyn til ledningene ved bebyggelse og disponering av grunnen, bl.a. slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvninger eller endringer av grunnforholdene. Høgtvoksende trær eller bygninger vil ikke bli plassert nærmere ledningene enn 5 m. Overfylling vil bli begrenset til maksimum 3 m.

c. Dersom det oppstår skader som følge av vedlikehold og fornyingsarbeider, erstattes disse av Trondheim kommune. Blir det ikke oppnådd enighet om erstatningsbeløpets størrelse skal dette fastsettes ved skjønn.

4. Vederlag.

For de rettigheter som denne avtalen gir, skal ~~Holbæk Eriksen~~ betale til grunneieren kr. 480,-.

For de usikkerheter med hensyn til framtidig arealbruk som følger av at ledningene går over et område uten stadfestet reguleringsplan, skal Holbæk Eriksen betale til grunneieren kr. 520,-.

I alt skal betales til grunneieren kr. 1.000,-

kronerettusen oo/loo-----

Avtalen tinglyses.

Trondheim, den 19. desember 1974

Lars S. Halderager (sign.)
~~A. Holbæk Eriksen & Co. A/S~~

Arne Husby (sign.)
Arne Husby

TrønderEnergi

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** Org. nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og **Heimdal bolig as** som eier og hjemmelshaver av **49/288** i Trondheim kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for 22 kV høyspennings jordkabel slik som kartvedlegg datert 09.11.2016, viser.

1. HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Avtalen omhandler ingen luftledning.

2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde **ca. 200 m** over eiendommen
Trasébredde ca. 1 m
Grøftedybde ca. 0,5 - 1 m
Byggeforbud med 1 m på hver side av kabel

2.1 Grunneieren gir nettselskapet:
- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

2.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

3. NETTSTASJON

Avtalen omhandler ingen nettstasjon.

Doknr 192728 Tinglyst 03.03.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. ERSTATNING

4.1 Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til **kr 0,-**

4.2 Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

RETT KOPI
v/ Bettein

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

5. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

5.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor i overenstemmelse med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

5.2 Tinglysing

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

6. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

.....den .....

Signatur: _____

Blokkbokstaver: _____

f. nr.: 681[redacted] (elleve siffer)

Grunneier

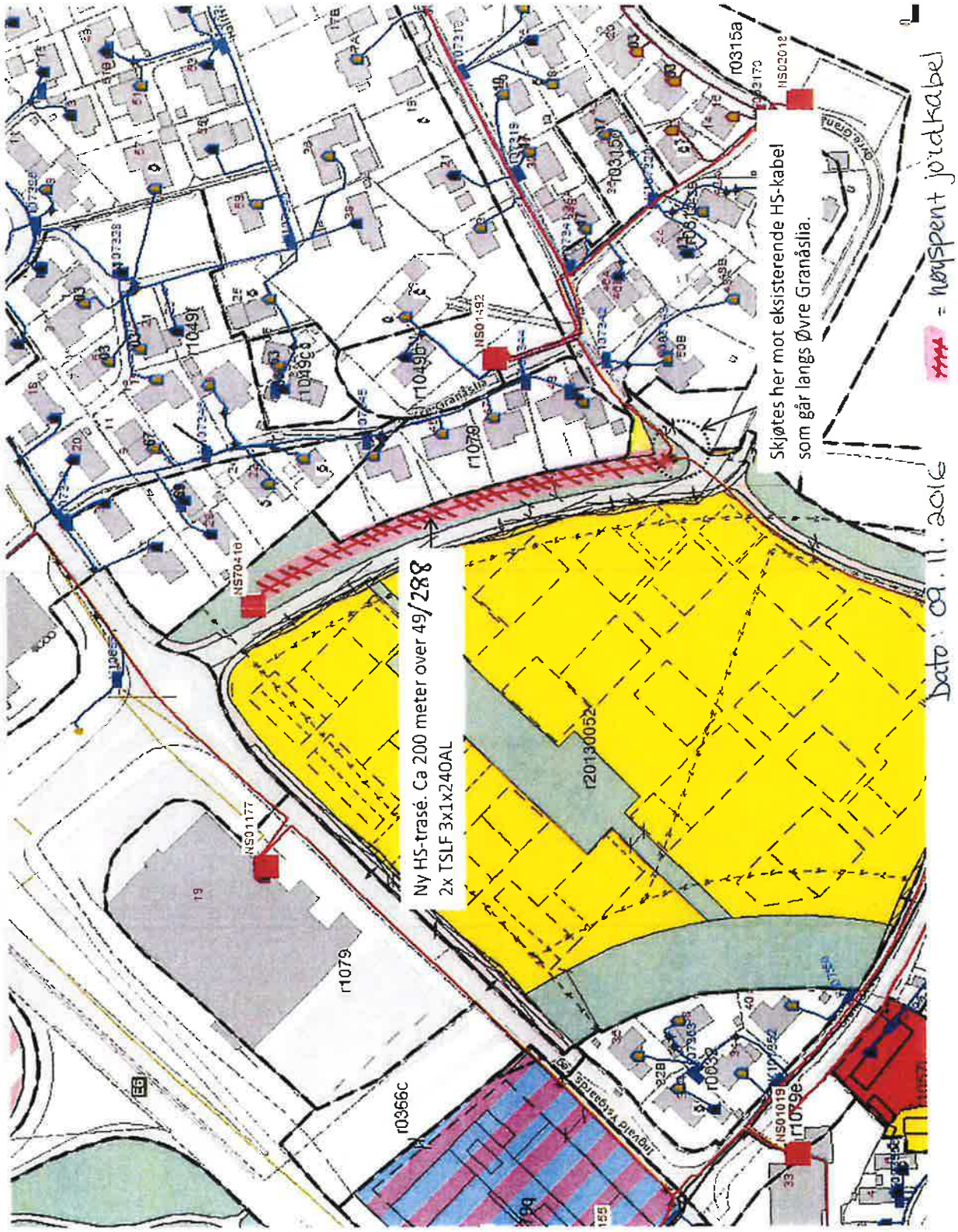
ORG.NR. 874 375 942

Trondheim den 17.02.12

_____

TrønderEnergi Nett AS
Bård Olav Uthus

RETT KOPI


Ny HS-trasé. Ca 200 meter over 49/288
2x TSLF 3x1x240AL
Skjøtes her mot eksisterende HS-kabel
som går langs Øvre Granåslia.
= nøyspent jordkabel
Dato: 09.11.2016
r03315a
r1049c
r1049b
r1079
r20130052
r1079
r0366c
r0053
r1079e
NS01492
NS70418
NS01177
NS01019
Granåslia
Jørgen Vogts gate

Returneres til

Heimdal Eiendomsmegling AS, Hovedkontor
976 232 909
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Skjøte

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Oppdragsnr.: 1-0529/17

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
~~1001~~ 5001	TRONDHEIM	49	308		8	

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 underskrevet 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
☐ Fritthgg FB enebolig ☐ Tomanns-TB bolig ☐ Rekkehus/RK kjede x Blokk-BL leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 2 790 000,-

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. 466 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
919 632 807	Strinda Hageby 1-3 AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
270858 [redacted]	Ragna Catrine Løvø	x Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Doknr: 655130 Tinglyst: 11.06.2019
STATENS KARTVERK

Kjøpers/erververs underskrift:

Bodø 12/11-2018 Ragna Catrine Løvø

Utsteder

Rett kopi bekreftes
Heimdal Eiendomsmegling AS
06.06.19

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd

Sted, dato: Bodø 12/11-2018

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ragna Catrine Løvø	**Ragna Catrine Løvø**

8. Erklæring om sivilstand m.v.

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: *Trondheim* 16/11-2018

Utsteders underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Roar C	Strinda Hageby 7-3 AS v/ Roar Munkhaugen int. fullmakt

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1 Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tonje Berge	[illegible]
Adresse	
2 Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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:
Øvre Granåslia 9, 7047 Trondheim
Gnr. 49, Bnr. 308, Snr. 8, Trondheim kommune.

Oppdragsnummer:
164251088

Meglerforetak: PrivatMegleren Benum & Johansen

Saksbehandler: Magne O. 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.
