

Velkommen til

Anton Jenssens veg 15 A, 7053 Ranheim

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Anton Jenssens veg 15 A
7053 Ranheim

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	134 203,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 324 203,-
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 882,-

BRA/BRA-i	98 / 93 m²
Soverom	3
Boligtype	Leilighet
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Etasje	1

Energimerke C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

+47 994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

Informasjon om eiendommen

Kort om eiendommen:
EiendomsMegler 1 v/Frank Robert Bae har gleden av å presentere en moderne, gjennomgående og svært innholdsrik 4-roms leilighet med en helt unik uteplass - beliggende i et av de mest attraktive og familievennlige områdene på Grilstad.

Bygget sto ferdigstilt i 2008 og holder en moderne og tidsriktig standard. Leiligheten ble betydelig oppgradert i 2019 med blant annet nytt kjøkken fra IKEA, nye gulv på kjøkken, stue og ett av soverommene, samt øvrig overflateoppussing. Her får du både bad og vaskerom, hvor begge våtrom ble oppusset i 2017, og takstrapporten viser tilstandsgrad 1 (TG1) på nær samtlige punkter - et tydelig tegn på godt vedlikehold og høy kvalitet.

Den gjennomgående planløsningen, kombinert med store vindusflater og tre terrassedører, gir en luftig og lys atmosfære. Leiligheten er på hele 93 kvm BRA-i, og består av entré, romslig stue, stort kjøkken, vaskerom (ikke omsøkt), bad, gang og tre soverom. I tillegg disponerer boligen en praktisk ekstern bod på ca. 5 kvm.

Uteområde i særklasse
Fra kjøkkenet har du direkte utgang til en stor markterrasse på hele 75 kvm som omkranser boligen. Terrassen er delt inn i flere soner som gjør det enkelt å følge solen gjennom hele dagen - fra ca. 07:30 til 22:00 på sommerstid. Terrassen ble beiset i 2025 og rekkverket i 2022.

I tillegg har boligen, sammen med naboleilighet i nr. 13 A, særskilt bruksrett til hagearealet mellom de to leilighetene. Dette gir en uteplass som er uvanlig stor for denne boligtypen, og muliggjør f.eks plass til trampoline. Vestvendt side av terrassen grenser mot et åpent grøntareal som skaper god avstand til vei og lite innsyn.

Parkering og praktiske kvaliteter
- Egen carport med elbillader og strømuttak
- Egen gjesteparkering kun for denne enheten, like ved carport
- Heis fra parkeringsanlegget og ned til boligen - praktisk for barnevogn, flytting og generell tilgjengelighet
- Bodplass rett ved inngangspartiet
- Felles vannslange/trommel for bygget
- Ingen fellesgjeld

Komfort og tekniske løsninger
- To varmepumper - én i stue og én på hovedsoverom (perfekt for kjøling på varme sommerdager)
- Gasspeis som gir svært god varme på vinteren, med årlig service via sameiet
- Gulvvarme i stue, kjøkken, gang, bad og vaskerom
- God planløsning med stort kjøkken og romslig stue som oppleves svært luftig
- Tre terrassedører - to fra stue/kjøkken og én fra soverom
- Alle garderobeskap er PAX fra IKEA
- Separat vaskerom er etablert i tidligere bod (ikke omsøkt) - gir to toaletter i boligen, noe som er ideelt for familier og besøk

Beliggenhet - rolig, barnevennlig og nært alt
Boligen ligger innerst i en stille gate i et etablert og svært barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk. Her kan barna leke trygt i gata, og området har flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.

Innen få minutters gange finner du:

- Metrobuss linje 1 med hyppige avganger
- Grilstadporten med søndagsåpen matbutikk, treningssenter, blomsterbutikk, apotek og pizzarestaurant
- Ladestien, samt en rekke andre turstier og strender
- Grilstad Marina med småbåthavn, restaurant, sandvolleyballbane og ny sandstrand

I tillegg er det kort vei til Ranheim sentrum, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Sirkus Shopping og Lade-området ligger kun 5 minutter unna, og Trondheim sentrum nås på ca. 8 minutter via Strindheimtunnelen.

Velkommen til en hyggelig visning - dette er en bolig som må oppleves!

Adresse
Anton Jenssens veg 15 A, 7053 Ranheim

Registerbetegnelse
Gnr. 17, Bnr. 804, Snr. 16, og ideell andel 1/116 i realsemeiet GNR 17, BNR 816- BNR 823 i Trondheim kommune

Pris

Prisantydning	kr	5 190 000,-
Omkostninger	kr	134 203,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 324 203,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 335 703,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr Bonitas Velforening kr 3 363,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 129 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 134 203,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 471,- for Februar 2026 og kr 1.672,- for desember 2025. Kommunale avgifter blir fakturert månedlig. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Kommunale avgifter og gebyrer kan avvike fra en termin til en annen. Det er forskjellig hva som er inkl i de respektive månedene. Avgiften vil derfor variere en del fra måned til måned. Se Trondheim kommune sine sider for en komplett oversikt.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 882,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Kommunikasjonspakke 455
Felleskostnader brøkfordelt 4.427 (drift, vedlikehold, forsikring osv)
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andre faste kostnader:
Kvartalsvis velforeningskontingent: kr 1 482,-
Kontingenten dekker vedlikehold av fellesarealer (grøntareal, fotballbane, støyskjerm, gangstier, lekeplasser), samt vedlikehold/service gasspeis.

Forretningsfører
Bonitas
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 93 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 76 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
1

Parkering
Boligen har egen carport.

Sameiets eiendom
Gnr. 17, Bnr. 804, Trondheim kommune.
Tomtestørrelse 2 616 m². Felles eid tomt

Byggeår
2008 ifølge takstmann.

Innhold
Sokkeletasje
Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom, kjøkken, stue og 3 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: Bod.

Standard
Entré/gang (8,0 m²):

Flis på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Bad (6,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap, overlys og veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (3,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett.
Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Ventilasjonsaggregat.
Mekanisk avtrekk.

Kjøkken (14,2 m²):
Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

Stue (29,7 m²):
Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Varmepumpe. Uttak for tele. Gass-peis.

Soverom 1 (11,7 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Garderobeskap. Varmepumpe. Uttak for tele.

Soverom 2 (8,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Uttak for tele. Garderobeskap.

Soverom 3 (7,3 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

Beliggenhet
Anton Jenssens veg har en svært attraktiv beliggenhet på Grilstad/Ranheim, øst i Trondheim. Bydelen har blitt et svært populært sted å bo og det har i de siste 10 år blitt igangsatt flere store nybyggprosjekter her. Det er kort vei til kjøpesenteret Grilstadporten, med bl.a. søndagsåpen butikk, frisør, apotek og treningssenter.

Området har gode rekreasjonsområder både sommer og vinter. Det er kort vei til fine turstier i Estenstadmarka og Ladestien, samt flere bademuligheter i Hansbakkfjæra, Grilstadfjæra og Væresbukta. I tillegg er det kort vei til sentrumskjernen av Trondheim med alle fasiliteter, og flere store studiesteder som bl.a NTNU Dragvoll. Det gode kollektivtilbudet i området gjør også andre sentrale servicefunksjoner lett tilgjengelig, som NTNU Gløshaugen og St. Olavs hospital.

Ranheim er kjent for godt bomiljø og har godt utbygde tilbud innen idrett, friluftsliv og kommunikasjon. Det er et svært barnevennlig område med flere barnehager, skoler og en attraktiv friidrettshall.

Adkomst
Fra sentrum kjør Strindheimstunellen ut av byen, og fortsett rett frem mot Skovgård. Ta av til venstre inn Grillstadvegen, like før lyskrysset ved Skovgård. Følg veien til rundkjøringen, og fortsett rett frem. Deretter kjør til høyre i neste rundkjøring inn Ranheimsvegen og til høyre i 2. rundkjøring, inn Anton Jenssens veg.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Bygningen, som er et leilighetsbygg, ble oppført i 2008 og er på 2 etasjer over sokkeletasje. Grunnmur består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran. Vinduer med 2-lags glass. Dette i følge takstmannens rapport.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1

kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Anton Jenssens veg 15, hus F den 20.04.2009

Oppvarming
Gass, elektrisk og varmepumpe.

Energimerking
Lys grønn. Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bl.a. nåværende boligbebyggelse iht. Kommuneplanens arealdel 2012-2024 (21.3.2013).

Videre ligger eiendommen i et område med gjeldende regulering:
- r0340b Grilstad gård, del av 17/1, mellom Ranheimsvegen og jernbanen. (3.3.2005) med reguleringsformål til boliger.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkanlegg.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert

på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 188 546,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 754 183,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jørgen Herje og Hanne Herje

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

2007/815598-3/200 11.10.2007ERKLÆRING/AVTALE
Pliktig medlemskap i
velforening/huseierforening
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2007/815598-1/200 11.10.2007SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:

SNR: 16
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 94/1695

Andre relevante opplysninger
Takstmannens kommentar til areal:
Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig bod brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Meglers kommentar til areal:
Dagens planløsning avviker fra byggetegninger. Det er etablert vaskerom der tidligere bod sto. Det gjøres oppmerksom på at dette er søknadspliktig tiltak. Trondheim kommune har ikke mottatt søknad vedrørende dette, kjøper overtar ansvar og risiko. Konfr. megler.

Selger opplyser at følgende ikke følger handelen: Hylle på stue, hylle på kjøkken, lampe ved TV, hyllereol på hovedsoverom, skap på stue (legoskap). Konfr. megler ved spørsmål.

ØKONOMI:
Resultatregnskap 2024 for Sameiet Grilstadfjæra V:
SUM INNTEKTER 713 175,-
SUM KOSTNADER 892 477,-
DRIFTSRESULTAT -179 302,-
RESULTAT -147 546,-

Balanseregnskap 2024 for Sameiet Grilstadfjæra V:
Sum omløpsmidler 346 506,-
Sum eiendeler 346 506,-

Budsjett 2026 for Sameiet Grilstadfjæra V:
SUM INNTEKTER 1 061 590,-
SUM KOSTNADER 1 061 590,-
DRIFTSRESULTAT 0,-
RESULTAT 0,-

ORDENSREGLER FOR HUSDYRHOLD:
Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets

område. Se husordensreglene.

Pliktig medlemskap i Grilstadfjæra Velforening.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 49 886 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 20 000,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggings- og AHV-honorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 3.189,-
Fotograf kr. 4.000,-
Tilstandsrapport kr. 9.500,-
Stylist (veiledning) kr. 1.800,-
Trykk av annonsemateriell kr. ca. 100,- stk,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-
Info for.fører kr. 3.365,-
Eierskiftegebyr for.fører kr. 6.725,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma (VerdiAnalyse Ole-Einar Fjeldheim)
- Fotograf (Krokstad & Nervik Boligfotografer - Jens Martin Nervik)
- Stylist (Bakklandet Interiør og Boligstyling - Lena Christine Wognild)

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ole-Einar Fjeldheim i VerdiAnalyse AS den 27-03-2026.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Våtrom - Sokkeletasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.
Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja. Det ble kjent for oss etter overtakelse av boligen at det har vært vannlekkasje fra en leilighet over. Bad og vaskerom ble i den forbindelse totalrenovert i 2017 som forsikringssak. Det har i etterkant av dette ikke vært noen problemer på nevnte våtrom. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Bulls AS, på oppdrag fra sameiets forsikring. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere selger har oppgitt at Bulls AS har totalrenovert bad og vaskerom på oppdrag fra Gjensidige Forsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2017. Firmanavn: Bulls AS, på oppdrag fra sameiets forsikring. Beskrivelse av arbeidet: Tidligere selger har oppgitt at Bulls AS har totalrenovert bad og vaskerom på oppdrag fra Gjensidige Forsikring. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja. Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk Bad og vaskerom er opplyst totalrenovert i forsikringssak. Har dokumentasjon på ny membran på bad, men ikke oversikt utover det.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja. I 2020 ble det observert skjeggkre i bolig og felles bodareal. Sameiets forsikring igangsatte Nokas Skadedyrkontroll som utførte bekjempelse med giftåte. Ingen skjeggkre er observert siden. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll, på oppdrag fra sameiets forsikringsselskap. Beskrivelse av arbeidet: La ut giftåte i hele bygget: fellesareal, boder og alle leiligheter.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Consepto Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid ved montering av nytt kjøkken 2019. Samt ekstra stikkontakter bak TV. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023. Firmanavn: Nidaro Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Montering av lader til elbil. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Firmanavn: Consepto Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulvtermostat på stue.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: GK Rør. Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid ved montering av nytt kjøkken. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Consepto Elektro. Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid ved montering av nytt kjøkken. Samt stikkoktakter bak TVbenk.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Beskrivelse av arbeidet: Bygget rekkverk på egen markterrasse som egeninnsats. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte kjøkken: Nye gipsplater, sparkling, maling og montering av kjøkkeninnredning som egeninnsats. Nytt gulv på stue og kjøkken, samt 1 stk soverom. Alle vegger i boligen er malt siden overtakelse.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 27.03.2026
- Egenerklæring datert 24.03.2026
- Energiattest
- Vedtekter & husordensregler
- Resultatregnskap & balanse 2025
- Innkalling ordinært årsmøte 2025
- Protokoll 2025
- Ferdigattest datert 20.04.2009
- Reguleringsplaner m/bestemmelser
- Seksjonering datert 31.08.2007

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Frank Robert Bae
Eiendomsmegler
Telefon: 994 64 696
E-post: frank.robert.bae@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Besøksadresse: Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim
















ESTHÉTIQUE DE L'ART




























GRUNDIG
GRUNDIG















Plantegning



VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Leilighet i sokkeletasje
Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
TRONDHEIM kommune
gnr. 17, bnr. 804, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21667-1996 **Eiendomsverdi ref nr:** PC1918

Autorisert foretak: VerdiAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Einar Fjeldheim

VerdiAnalyse.

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om VerdiAnalyse AS

VerdiAnalyse AS er et ledende takst- og rådgivningsfirma i Midt-Norge med kontorer i Trondheim, Ålesund, Kristiansund og Aure. Vi har etablert oss som en pålitelig partner for tusenvis av fornøyde kunder årlig.

Vårt team
Med 10 dedikerte takstingeniører og bygningssakkyndige leverer vi omfattende ekspertise. Alle ansatte er medlemmer av Norsk takst eller NITO og følger alle offentlige krav.

Hvorfor velge VerdiAnalyse?

- Lokal markedskunnskap i hele Midt-Norge
- Grundige og uavhengige boligsalgsrapporter
- Objektiv vurdering av boligens tilstand
- Moderne teknologi for presise leveranser
- Trygghet i hele prosessen – Fra første kontakt til ferdig rapport får du personlig oppfølging og klar kommunikasjon

Våre rapporter gir både kjøper og selger et solid beslutningsgrunnlag. For kjøpere og selgere betyr det trygghet og forutsigbarhet i en av livets største investeringer. For meglere betyr samarbeid med oss økt troverdighet og profesjonalitet.

Rapportansvarlig

Ole-Einar Fjeldheim
Uavhengig Takstingeniør
of@verdi-analyse.no
482 13 674

NITO

VerdiAnalyse.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sokkeletasje - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen, som er et leilighetsbygg, ble oppført i 2008 og er på 2 etasjer over sokkeletasje.
Grunnmur består av støpt betong.
Hovedkonstruksjon og etasjeskillere over grunnmur består av tre.
Utvendige fasader er kledd med stående og liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon som er tekket med takmembran.
Vinduer med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Entré/gang (8,0 m²):
Flis på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Sikringsskap. Garderobeskap.

Stue (29,7 m²):
Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Varmepumpe. Uttak for tele. Gasspeis.

Soverom 1 (11,7 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Utgang til terrasse. Garderobeskap. Varmepumpe. Uttak for tele.

Soverom 2 (8,2 m²):
Parkett på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Uttak for tele. Garderobeskap.

Soverom 3 (7,3 m²):
Laminat på gulv. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Innredning: Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Bad (6,6 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Badet har servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap, overlys og veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.

Vaskerom (3,0 m²):
Flislagt gulv over gulvvarme. Flislagte veggflater. Malt slett himlingsflate.
Vaskerommet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap.
Ventilasjonsaggregat.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken (14,2 m²):
Laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.
Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Sikringsskap.
Varmtvannsbereder.
Gasspeis.
2 stk. varmepumper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i sokkeletasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig bod brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

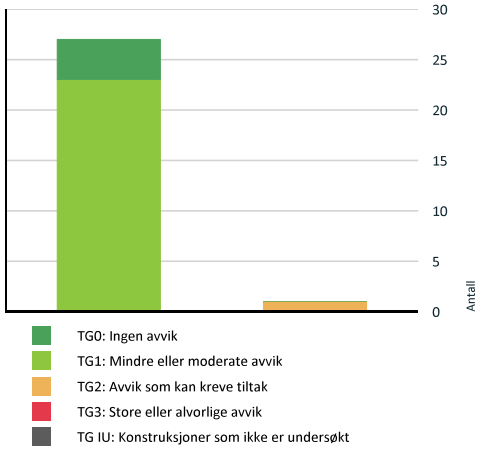
Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Leilighet i sokkeletasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for overrenning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie og i tilstandsrapporten er det kun selve leiligheten innenfor yttervegger som er vurdert, samt vinduer, dører og balkong som disponeres av gjeldende objekt. Planskisser og beskrivelser av overflater/innredninger i rom baseres på bruk på befaringstidspunkt, og det kan derfor være innredninger som ikke automatisk medfølger i salget. Planskissen er kun ment som illustrasjon og er ikke i målestokk.

Ved arbeid som ikke er utført av faglærte håndverkere, kan det forekomme løsninger eller utførelser som avviker fra det som normalt forventes etter fagmessig standard. Slike avvik er ikke nødvendigvis i strid med funksjonskrav, men de kan skille seg fra utførelse gjort av profesjonelle. Dette gjelder særlig detaljer, overganger og teknisk utførelse som kan fremstå visuelt ujevnt eller utypisk for håndverksmessig arbeid.

Tilstandsrapporten bygger på visuell befaring og uten inngrep i konstruksjoner, og det tas forbehold om forhold som ikke lar seg avdekke.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I SOKKELETASJE



Byggeår
2008

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra mottatte kommunale opplysninger.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer/balkongdører

Beskrivelse

Leiligheten har vinduer/balkongdører med karmer/rammer i tre med fabrikkmalt utførelse og 2-lags glass.

Vinduer og balkongdører hører normalt under felles ansvar i større sameier. Informasjon rundt vedlikehold/utskiftninger må da rettes direkte til styret i sameiet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med profilert dørblad i fabrikkmalt utførelse og 2-lags glassfelt er fra byggeår.

Terrasse

Beskrivelse

Terrassen er oppført som en trekonstruksjon fra byggeår, som ble utvidet i regi av tidligere eier i 2014. Gulvoverflaten er belagt med terrassebord som ble overflatebehandlet sist av eier i 2025. Underliggende konstruksjon, inkludert bjelkelag, fundamentering og eventuell fuktsikring, er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da disse er skjult under terrassebordene. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll av tilgjengelige flater.
Rekkverket ble oppført i regi av eier i samråd med faglært i 2020. Rekkverket består av tre og er utvendig kledd med liggende trekledning som sist ble overflatebehandlet av eier i 2022.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er av varierende alder.

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Laminatgulv i stue, kjøkken og soverom 3 ble skiftet i 2019.

Det registreres bom i deler av flis på gulvet i entré i et område foran dør til soverom 2, hvor deler av flisfuger har løsnet. Avviket anses å være av estetisk betydning og innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje mtp. alder.
Som tilvalg til rapporten er det utarbeidet en egen beskrivelse (standardbeskrivelse) av overflater, innredninger og teknisk utstyr i hvert enkelt rom. Normal bruksslitasje legges også til grunn for TG1, slik at det kan være hull etter innfesting, mindre hakk og sår uten at dette betegnes som avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er støpt gulv mot grunn. Etasjeskillere av trebjelkelag over grunnmur. Nivellering av etasjeskillere er utført i 2 store rom per etasje med registrerte høydeforskjeller innenfor toleransekrav (+/- 5 mm ved måling av hele rom).

Gasspeis

Beskrivelse

Det er etablert gasspeis fra byggeår i stuen. Installasjonen er en fast montert løsning med tilkobling til gassforsyning og avtrekksløsning for forbrenningsgasser. Det er ikke utført kontroll av innvendige komponenter i forbindelse med befaring, og vurderingen baseres på visuell kontroll. Det opplyses at service på anlegget utføres årlig i regi av sameiet.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblad i fabrikkmalt utførelse, er fra byggeår.
Det registreres enkelte merker som mindre sår/merker i overflater samt delvis løse dørhåndtak på enkelte dører. Avvikene anses som innenfor hva som kan forventes av normal bruksslitasje iht. alder.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppusset i 2017 som følge av en vannskade hos nabo.
Dokumentasjon i form av FDV og produktbeskrivelser utarbeidet av utførende er fremvist.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

SOKKELETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 27 mm.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet i dusjsonen. Smøremembran/mansjett fra 2017 med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med plane fronter og helstøpt servantplate med 1-greps blandebatteri samt speilskap, overlys og veggskap. Veggmontert toalett. Dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte, og tilluftsspalte under dørbladet.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, nærmere bestemt fra entré, med formål å vurdere fuktforhold i konstruksjonen bak våtsonen på badet. Det ble boret et hull og foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble oppusset i 2017 som følge av en vannskade hos nabo.
Dokumentasjon i form av FDV og produktbeskrivelser utarbeidet av utførende er fremvist.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater. Himlingen har malt slett flate.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv over elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist er målt til ca. 5 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet er tilnærmet flatt. Dette medfører økt risiko for over-renning i tilstøtende rom ved en eventuell vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av vaskerommet. Det anbefales å etablere en vanntett membranoppkant ved dørterskel for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår i gulvet under vaskemaskin. Smøremembran/mansjett fra 2017 med udokumentert utførelse, er klemt til sluket med klemring.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har veggmontert servantskål med 1-greps blandebatteri samt speilskap med integrert belysning. Veggmontert toalett. Kran og avløp for vaskemaskin. Rørskap. Ventilasjonsaggregat.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftsventilering via spalte under dørbladet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da fuktmåling var mulig i åpning ved skyvedør. Det ble foretatt fuktkvotemåling (vektprosent) på treverk i konstruksjonen, som viste verdier under 7 %. Dette indikerer normale fuktforhold og ingen tegn til pågående fuktskade på måletidspunktet.

I tillegg ble det gjennomført fuktsøk på overflater inne på badet, spesielt i typisk utsatte områder som ved dusj, sluk og overgang vegg/gulv med et referansepunkt på veggflate over dør. Det ble benyttet fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved befaring.

Undersøkelsen er basert på tilgjengelige målepunkter og gir ikke fullstendig garanti mot skjulte skader, men det er ikke påvist unormale forhold på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble oppusset i 2019.
Det er laminat på gulv over gulvvarme. Malte slette veggflater. Malt slett himlingsflate.

Kjøkkeninnredningen har plane fronter og laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

SOKKELETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over stekesonen med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av plast (rør i rør) fra byggeår, med unntak av deler som ble skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom i 2017 samt kjøkken i 2019.
Rørfordeling og stoppekraner ble besiktiget i rørskapet, som er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast på bad og kjøkken, er fra byggeår med unntak av deler som ble skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom i 2017 samt kjøkken i 2019

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, med friskluftsventiler i vinduskarmer. Ventilasjonsaggregatet er datert 2017 og er plassert bak inspeksjonsluke i himlingen på vaskerommet.

TG 0 Lekkasjesikring

Beskrivelse

Det er etablert lekkasjesikring med automatisk vannstopper og føler på gulv i kjøkkenbenken.
En automatisk vann/lekkasjestopper fungerer ved hjelp av en sensorer som oppdager unormalt høyt fuktighetsnivå eller vannstrøm. Når sensoren registrerer en lekkasje eller høy fuktighet, sendes det umiddelbart et signal til vannstopperen som er påkoblet vannledningen, som da stenger av vanntilførselen.

TG 1 Varmepumper

Beskrivelse

Boligen har 2 stk. varmepumper (luft til luft), som er plassert på stuen og på soverom 1.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter er plassert i fellesareal.
Tanken har el-tilkobling via stikkontakt. Tanken er plassert i rom med sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Komfyrvakt

Beskrivelse

Det er montert komfyrvakt over platetoppen.
Komfyrvakten overvåker bruk av platetopp/komfyr og kutter strømtilførselen ved fare for overoppheting eller branntilløp. Dette er et brannsikkerhetstiltak i tråd med gjeldende forskriftskrav for nye boliger og ved rehabilitering.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Sikringsskapet, som er plassert i entré, inneholder automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Det er kun gjennomført begrenset kontroll av el-anlegget. Ønskes det grundigere kontroll av anlegget og vurdering av elektriske installasjoner, kan dette gjennomføres av for eksempel en el-takstmann, elektrikerfirma eller av det lokale el-tilsynet.

Det er utført en brannforebyggende el-kontroll av boligen (NEK 405-2-2) i 2019, hvor det ikke ble avdekket feil/mangler som krever videre oppfølging i følge fremvist rapport datert 19.08.2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008 Elektriske installasjoner ved oppføring av boligen.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra byggeår og diverse mindre installasjoner i forbindelse med oppussing samt etablering av lader til el-bil er fremvist.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet vurderes forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet ved eiendommen. Kontrollen omfatter blant annet sikring av balkonger, terrasser, trapper og forstøtningsmurer, samt forhold knyttet til radon, brannsikring, branncelleinndeling, rømningsveier og eventuelle flom- og rasforhold. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er like under dagens krav, som er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Avviket utgjør liten sikkerhetsrisiko men anbefales utføres med en høyde på 100 cm. for å tilfredsstille dagens krav.
Det bør gjennomføres radonmåling i bygget, målingen bør utføres som langtidsmåling i fyringssesongen, dersom måleresultatene viser forhøyede verdier bør radonreduserende tiltak prosjekteres og utføres, typisk tetting mot grunnen, etablering av radonbrønn eller tilpasning av ventilasjon.

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

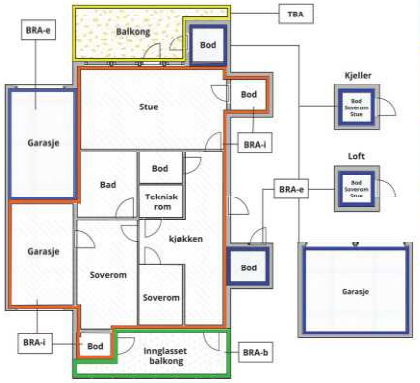
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet i sokkeletasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Sokkeletasje	93	5		98	76
SUM	**93**	**5**			**76**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré/gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, 3 stk. soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved vurdering av dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger vedlagt i mottatt meglerpakke registreres følgende endringer:
- Opprinnelig bod brukes i dag som vaskerom.

Rapporten tar ikke høyde for om omgjøringene er søknadspliktige eller ikke og bemerker kun omgjøringer fra byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv.

Det er søknadsplikt ved omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel (S-rom til P-rom) og ved endring av byggets bærende vegger, brannskiller og lignende.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelser av håndverkertjenester henvises det til selgers egenerklæring.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i sokkeletasje	93	5

Anton Jenssens veg 15 A , 7053 RANHEIM
Gnr 17 - Bnr 804
5001 TRONDHEIM

VerdiAnalyse AS
Otto Nielsens veg 12
7052 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Ole-Einar Fjeldheim	Takstingeniør
	Jørgen Herje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	17	804		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Anton Jenssens veg 15 A

Hjemmelshaver
Herje Hanne, Herje Jørgen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring er utfylt av selger. Kjøper plikter å lese gjennom selgers egenerklæring, da det kan fremkomme informasjon som ikke er en del av tilstandsrapporten og som kan ha relevans for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland		Kommunepakke med kommunale opplysninger gitt av Trondheim kommune/megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Hjemmel, eier og eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hanne Herje

Jørgen Herje

Boligen

Anton Jenssens Veg 15A
7053 Ranheim

5001-17/804/0/16

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det ble kjent for oss etter overtakelse av boligen at det har vært vannlekkasje fra en leilighet over. Bad og vaskerom ble i den forbindelse totalrenovert i 2017 som forsikringssak. Det har i etterkant av dette ikke vært noen problemer på nevnte våtrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Bulls AS, på oppdrag fra sameiets forsikring.

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere selger har oppgitt at Bulls AS har totalrenovert bad og vaskerom på oppdrag fra Gjensidige Forsikring.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Bulls AS, på oppdrag fra sameiets forsikring.

   Beskrivelse av arbeidet: Tidligere selger har oppgitt at Bulls AS har totalrenovert bad og vaskerom på oppdrag fra Gjensidige Forsikring.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Bad og vaskerom er opplyst totalrenovert i forsikringssak. Har dokumentasjon på ny membran på bad, men ikke oversikt utover det.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

I 2020 ble det observert skjeggkre i bolig og felles bodareal. Sameiets forsikring igangsatte Nokas Skadedyrkontroll som utførte bekjempelse med giftåte. Ingen skjeggkre er observert siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Nokas Skadedyrkontroll, på oppdrag fra sameiets forsikringsselskap

   Beskrivelse av arbeidet: La ut giftåte i hele bygget: fellesareal, boder og alle leiligheter.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Consepto Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid ved montering av nytt kjøkken 2019. Samt ekstra stikkontakter bak TV.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Nidaro Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av lader til el-bil

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Consepto Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av gulvtermostat på stue

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: GK Rør

   Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid ved montering av nytt kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Consepto Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Elektrikerarbeid ved montering av nytt kjøkken. Samt stikkoktakter bak TV-benk

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget rekkverk på egen markterrasse som egeninnsats.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte kjøkken: Nye gipsplater, sparkling, maling og montering av kjøkkeninnredning som egeninnsats. Nytt gulv på stue og kjøkken, samt 1 stk soverom. Alle vegger i boligen er malt siden overtakelse

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Ja

Har fått opplyst at Bulls AS også utførte arbeid i entre og hovedsoverom i saken fra 2017. Det har i etterkant av dette ikke vært noen problemer på nevnte rom.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Anton Jenssens veg 15A, 7053 RANHEIM	
Dato for energimerking **28.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276185**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **21084662**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **804**
Seksjonsnummer **16**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **93,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
144,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
151,60 kWh/m²	**14 099 kWh**



Anton Jenssens veg 15A, 7053 RANHEIM

Detaljering

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

Anton Jenssens veg 15A, 7053 RANHEIM

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

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: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: 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 8: 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 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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Vedtekter for Grilstadfjæra Velforening
Vedtatt 21.09.2006, rev. 27.02.2017, rev. 28.04.2021

§ 1 Navn og beliggenhet
Foreningens navn er GRILSTADFJÆRA VELFORENING beliggende i Trondheim kommune. Området som omfatter foreningen er inntegnet på eget kart, denne inngår som en del av vedtektene. Grilstadfjæra velforening omfatter følgende gårds og bruksnummer i Trondheim kommune (5001): 17/816,17/817, 17/ 818, 17/819, 17/820, 17/821, 17/822, 17/823.

§ 2 Formål
Velforeningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

Velforeningen skal forestå driften av fellesarealene (lekeplasser, ballplass, veier, gangstier, felles ledninger og lignende) som eies av velforeningen.
Velforeningen skal stå som eier og koordinator av fellesanlegg som nevnt ovenfor, og herunder fordele investeringer og driftsutgifter på medlemmene.

§ 3 Medlemskap
Med hjemmel i tinglyst skjøte er nåværende og fremtidige eiere av boliger i Grilstadfjæra forpliktet til å være medlemmer av velforeningen. Man plikter å rette seg etter velforeningens vedtekter og styrets beslutninger. En husstand har ett medlemskap.

§ 4 Medlemmers plikter, kontingent
Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av kontingent. Kontingenten kan kun benyttes i overenstemmelse med velforeningens formål.

Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes i foreningens budsjett og alle utgifter fordeles med lik andel pr. husstand.

I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av de frammøtte stemmeberettigede.

Gass-service kreves inn via velforeningen. Service utføres årlig av valgt leverandør. Servicen varsles på forhånd og alle eiere som har gass-tilknytning må etterse at leverandøren gis tilgang til leiligheten for å utføre den årlige servicen. Da dette har betydning for felles anlegg. Eiere som ikke har gitt leverandøren mulighet til å utføre årlig service, kan bli holdt ansvarlig for feil og skader som kan oppstå som følge av den manglende servicen.

§ 5 Årsmøte
Foreningens øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av mai måned.
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det.

Innkalling til ordinært årsmøte med saksliste og eventuelle vedlegg sendes ut minimum 8, høyst 20 virkedager før årsmøtet holdes. Ved ekstraordinært årsmøte er utsendingsfristen minimum 3, høyst 8 virkedager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse.

Utsendelsesform:
De av velforeningens medlemmer som har meddelt sin mail-adresse til styret, vil få innkalling pr e-post med mindre de spesifikt har bedt om tilsending på papir pr post. De som ikke har oppgitt sin mail-adresse vil få innkalling tilsendt pr post. Samme regler gjelder ved annen utsendelse av info fra styret.

Forslag til saker må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder.
Alle foreningens medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ingen har mer enn en stemme, og stemmegivningen kan skje ved fullmakt. Medlemmer som ikke har anledning til å stille på årsmøte, kan fritt gi et annet medlem sin fullmaktstemme.

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet. I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte. Minst 2 som minimum må utgjøre 10% av medlemmene, kan kreve at møtet skal skje ved fysisk oppmøte. Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

Årsmøte behandler:
a) Årsmelding
b) Årsregnskap
c) Innkomne forslag

d) Budsjett og fastsettelse av kontingent
e) Valg av styreleder, styremedlemmer og evt. varamedlemmer

Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemming skjer skriftlig hvis noen ber om det.

§ 6 Medlemsmøter
Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 14 dager forut.

§ 7 Styret
Velforeningen ledes av et styre bestående av 4-6 medlemmer som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.
Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.
Man skal søke å oppnå at det til styret til enhver tid er representanter fra ulike deler av Grilstadfjæra.
Styret konstituerer seg selv. Dersom det er valgt varamedlemmer til styret kan de møte på samtlige styremøter.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
Styret skal etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer foreningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret avgjør selv hvilken møteform styremøter skal gjennomføres i. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte. Sidestilt med underskrift er digital signering

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder eller nestleder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbeltstemme.

Styret kan ansette forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap.
Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

Styret kan ansette/leie inn vaktmestertjeneste som skal stå for det daglige vedlikeholdet av alle velforeningens grøntareal, lekeplasser, snøbrøyting og sandstrøing av veier og gangstier.

§ 8 Elektronisk kommunikasjon
All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til

enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9 Avsetning til vedlikehold
Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på fellesområdene. De beløp husstandene skal innbetale innkreves i den årlige betalingen til dekning av kontingent.

§ 10 Mislighold
Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til velforeningen fastsatt av foreningens årsmøte, kan velforeningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

§ 11 Vedtektsendring
Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

§ 12 Oppløsning, deling
Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte
3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med
2/3 flertall. Det kan velges at avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og disse får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.
Velforeningen skal bestå av de 116 husstander som er oppført på stiftelsestidspunktet og kan ikke senere deles eller utvides.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRILSTADFJÆRA V

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Vedtatt: 03.03.2008
Sist endret av årsmøtet 01.04.2025

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL
Sameiets navn er: SAMEIET GRILSTADFJÆRA V.

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 17, Bnr. 804 i Trondheim kommune.

Eiendommens adresse er: Anton Jenssensvei 7 - 15.

Sameiet er iht. tinglyst oppdelingsbegjæring av 11.10.2007 oppdelt i
19 seksjoner.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal, i henhold til tinglyst seksjonsbegjæring.

Seksjonseierne i første etasje har eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet, se vedlegg 1.

Grilstadfjæra Velforening eier internveier og felles fellesareal mellom sameiene/boligene, dette arealet reguleres i vedtekter for velforeningen, se vedlegg 3.
Det er pliktig medlemskap i Grilstadfjæra Velforening.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 2 EIERFORHOLD
Bare fysiske person kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.
Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlede antall sameieandeler.
Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Årsmøtet kan sette opp ordensregler, disse blir så å respektere av seksjonseierne.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Utleie skal meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne.

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

Seksjoner som disponerer handikap parkeringsplass i carport, er til enhver tid forpliktet til å bytte plassen med en annen plass dersom andre beboere får behov for slik plass. Behovet skal dokumenteres. Når grunnlaget for byttet er bortfalt, skal parkeringsplassen tilbakeføres seksjonen.

ÅRSMØTE

§ 5 OM ÅRSMØTE OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tidel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sidestilt med skriftlig er elektronisk forsendelse. Se punkt om elektronisk kommunikasjon.
Saksliste skal medfølge innkallingen.
Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med frist på minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

For saker som etter loven eller vedtektene krever 2/3 flertall for gyldig vedtak, må hovedinnholdet i forslaget angis i innkallingen.
Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.
Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet ikke innkalt i henhold til lov, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg av medlemmer til styret og revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet.

§ 7 STEMMERETTSREGLER

I årsmøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenhetene
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene begrenset oppad ½ grunnbeløp

Ved avstemming om sammenslåing med annet sameie, gjelder eierseksjonslovens §22 a og b.

Vedtak om salg av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært årsmøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to seksjonseiere til å signere protokollen

Styret vurderer og avgjør hvilken møteform ordinært og ekstraordinært årsmøte skal ha. Ved valg av digitalt møte må styret sørge for at de uten digital plattform ikke faller utenfor i stemmegivingen og uansett møteform sørge for en forsvarlig gjennomføring av møtet.
I tillegg til fullmakt er det tillatt med bruk av forhåndsstemmer i forbindelse med årsmøtet. Stemmegiving skal kunne kontrolleres på en trygg måte.
Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.
Årsmøteprotokoll kan signeres digitalt.

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med 4 medlemmer.
Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.
Styreleder, styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to år og kan gjenvelges.
Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.
Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære årsmøte.
Årsmøte kan med 2/3 flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

§ 11 STYRETS MANDAT

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg eller pantsettelse representerer styret seksjonseierne.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og signerer i sameiets navn.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøter kan gjennomføres både fysisk og/eller digitalt. Styret avgjør selv møteform. Alle styremedlemmer kan kreve fysisk møte.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Sidestilt med underskrift er digital signering.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med vedtektene og eierseksjonslovens § 23. Ved flertallsavgjørelser skal ikke slike seksjoner tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverv og utleie av seksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte og boliginfo kan sameiets forretningsfører kreve gebyrer fra selger.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Dersom det besluttes at sameiet skal ha revisor velges denne av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren skal representere sameiet i saker som angår sameiets daglige drift. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

§ 17 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne seksjonseieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 18 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET MED TILLEGGSDELER

En bruksenhet med tilleggsdeler består av leilighet, terrasser, carport og bod i fellesareal som seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, se vedlegg 2.

B-, C-, og D-leilighetene i nr. 9, 11, 13 og 15 får eksklusiv bruksrett til fellesareal som vist i vedlegg 4 Boder hvis det settes opp som beskrevet i vedlegget. Leilighet 7C får anledning til å bygge en inntil fem kvadratmeter stor bod i en av boenhetens carporter. Seksjonseier har plikt for vedlikehold og stell.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten med tilleggsdeler slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter med tilleggsdeler forebygges.

Innvendig vedlikehold

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Utvendig vedlikehold
Seksjonseieren skal vedlikeholde terrassegulv og toppbord eieren har eksklusiv bruksrett til. Seksjonseierne i leilighet A har bruksrett og vedlikeholdsplikt på utvendig areal som gir seksjonseierne i leilighetene B, C og D adgang til bodene, se vedlegg 2.Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 19 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like.
Fellesarealet består av

- areal på gateplan, inkludert parkeringsplasser
- trapper til A, C og D-leiligheter med tilhørende terrasser/trapperepos
- arealet mellom A-leilighetene
- skråningen på nordsiden
- bygningene og felles installasjoner
- rekkverk og søppelskjul

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven §32, se vedtektenes §18. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges.

Styrets ansvar
Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.
Styret skal utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som omfatter periodisk vedlikehold på kort og lang sikt.

Terrasser og toppbord på rekkverk krever vedlikehold med ca 3 års mellomrom.
Styret skal ta initiativ til innkjøp av nødvendig utstyr og invitere seksjonseierne til å utføre vedlikeholdet.

Seksjonseiernes ansvar
Seksjonseierne i hver bygning har felles ansvar for

- å holde fellesområdet på gateplan rent og ryddig
- utføre vedlikeholdsarbeid på alle toppbord og treterrasse på gateplan og ved inngang til C og D-leilighetene
- renhold av kjellergang og heis skal utføres som vist på oppslag i kjellergangen.

Årsmøtet kan med to tredels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

§ 20 BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det er funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at bruksenheten har funksjonsdyktig røykvarsler og brannslokkingsutstyr
Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal.
Grilling kan bare skje med elektrisk grill eller gassgrill.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares iht. gjeldende forskrift.

§ 21 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for bygningene.
Endring av fasadekledning, utvendige farger, vinduer og dører, oppsetting av parabolantenner på egne terrasser/husvegg krever samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for

bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

§ 22 SEKSJONSEIERS RETT TIL Å ANLEGGE LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBAR HYBRID

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbare hybrider på en parkeringsplass som seksjonen disponerer. Det kan også anlegges på andre steder som styret anviser. Styret kan kun nekte å samtykke til dette dersom det foreligger saklig grunn. Kostnadene må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 23 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. Seksjonseier svarer for felleskostnader fra og med overtagelsesdato.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av sameiemøte – til dekning av disse kostnader. Felleskostnader forfaller til betaling forskuddsvis den 1. hver måned.

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

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonseierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 24 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

§ 25 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Eiere kan sende sine meldinger elektronisk til styret, fortrinnsvis til styrets e-postadresse om dette er opprettet, eller på den måten boligselskapet har bestemt for dette formålet.

Styret skal sørge for at dokumentasjon som er påkrevd i henhold til loven, utarbeides og oppbevares i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 26 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 27 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven. Lov om eierseksjoner

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 28 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 27 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-o0o-

Vedlegg

FORSLAG TIL HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET GRILSTADFJÆRA V

Vedtatt: 03.03.2008

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

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

SIKKERHET - LÅSING
Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

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

BRUK AV LEILIGHETEN
Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader/muggdannelse i seksjonen.
Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.

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

PARKERING
Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse, eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.

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

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

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

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.
Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer!
Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, parabolantenner, platter, levegger, e.l.
Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

PLIKTER - MISLIGHOLD
Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives der. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på seksjonseierne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med.
Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.
Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

***

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader drift		613 260	495 900	613 300	1 017 000
Kabel TV		96 672	84 588	96 700	100 548
Andre inntekter	1	3 243	0	0	0
Sum inntekter		**713 175**	**580 488**	**710 000**	**1 117 548**
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	11 410	11 410	11 400	11 410
Drifts- og serviceavtaler	3	123 498	40 500	103 300	108 350
Forretningsførsel	4	45 650	43 555	45 600	47 900
Forsikring		82 771	75 446	81 100	88 800
Strøm		35 629	27 503	30 000	37 000
Kabel-TV		100 548	95 697	96 700	100 548
Vedlikehold	5	317 021	181 812	172 100	360 000
Vedlikeholdsavsetning	10	157 500	150 000	157 500	350 000
Kontorkostnader		6 816	8 968	6 300	7 540
Andre kostnader	6	11 633	5 865	6 000	6 000
Sum kostnader		**892 477**	**640 755**	**710 000**	**1 117 548**
Driftsresultat		**-179 302**	**-60 267**	**0**	**0**
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		31 756	30 840	0	0
Sum finans	**7**	**31 756**	**30 840**	**0**	**0**
Resultat	**12**	**-147 546**	**-29 427**	**0**	**0**
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-147 546	-29 427	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Sameiet Grilstadfjæra V

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 705	0
Forskuddsbetalte kostnader		94 151	86 853
Sum fordringer	**8**	**97 856**	**86 853**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**9**	**248 650**	**601 735**
Sum omløpsmidler		**346 506**	**688 588**
Sum eiendeler		**346 506**	**688 588**

Dokumentet er elektronisk signert

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET GRILSTADFJÆRA V

Tid: 01.04.2025 – Kl. 19.00
Sted: Strindfjordveien 1 / Grilstad Marina

Styret innkaller med dette til ordinært årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) **Konstituering**
   - valg av møteleder
   - registrering av frammøtte
   - valg av sekretær
   - valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
   - godkjenning av innkalling og saksliste

2) **Årsregnskap for 2024**
   a) Godkjenning av regnskap
   b) Godkjenning av evt styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) **Orientering fra styret, året 2024**
   Se vedlegg.

4) **Vedtektsendring (Krever 2/3 flertall)**
   Det er fremmet forslag om endring av vedtektene, se vedlegg for å se foreslåtte endringer

5) **Valg – det skal velges:**

Styremedlem for 2 år	På valg Eva Grendahl
Styremedlem for 2 år	På valg Sissel Strøm

Styrets innstilling:

Styreleder for 1 år	Svein Hallvard Torkildsen	(Ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Fredrik Hansen	(Ikke på valg)
Styremedlem for 2 år	Sissel Strøm	
Styremedlem for 2 år	Eva Grendahl	

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim 24.03.2025
SAMEIET GRILSTADFJÆRA V
for styret

Bonitas Eiendomsforvaltning AS – *autorisert regnskapsførerselskap* | T: 73531800 | Kjøpmannsgata 52, Trondheim | Foretaksregisteret NO 987 579 773 MVA | www.bonitas.no

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE
SAMEIET GRILSTADFJÆRA V

Tid: 01.04.2025 – Kl. 19.00
Sted: Strindfjordveien 1 / Grilstad Marina

Til stede fra styret: EVA MOLTEBERG GRENDAHL, SVEIN HALLVARD TORKILDSEN, FREDRIK HANSEN.
I tillegg møtte representant fra Bonitas Eiendomsforvaltning for gjennomgang av regnskap.

1) Konstituering
Til møteleder ble valgt: ~~SOM~~ Svein.

Antall fremmøtte stemmeberettigede: 10
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 10.

Til sekretær ble valgt: ~~Eva~~ GRENDAHL

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: FREDRIK HANSEN, SVEIN HALLVARD TORKILDSEN.

Det var INGEN. bemerkning til innkallingen og møtet ble lovlig satt.

2) Årsregnskap for 2024

a) Godkjenning av regnskap

Vedtak: JA. Vedtatt.

b) Godkjenning av styrehonorar for 2025 (Settes i kr. + arbeidsgiveravgift)

Vedtak: 10.000 + ARB AVGIFT

3) Orientering fra styret, året 2024
Se vedlegg.

Vedtak: Vedtatt å bygge bode. 9 stemmer for og 1 mot. Korrigeres mod "vedlikeholdsplikt"

4) Vedtektsendringer
Det er fremmet forslag om endring av vedtektene, se vedlegg for å se foreslåtte endringer.

Vedtak: SE VEDLEGG 1

S. Torkildsen

5) Valg – det skal velges:

Styremedlem for 2 år	På valg Eva Grendahl	
Styremedlem for 2 år	På valg Sissel Strøm	

Styrets innstilling:

Styreleder for 1 år	Svein Hallvard Torkildsen	(ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Fredrik Hansen	(ikke på valg)
Styremedlem for 2 år	Sissel Strøm	
Styremedlem for 2 år	Eva Grendahl	

Etter valget består styret av:

Styreleder for 1 år	Svein Hallvard Torkildsen (ikke på valg)
Styremedlem for 1 år	Fredrik Hansen (ikke på valg)
Styremedlem for 2 år	EVA M. GRENDAHL
Styremedlem for 2 år	SISSEL STRØM

Møtet ble hevet kl 20.10

Fredrik Hansen Sv. H. Torkildsen

Vedtak endres til:

---- fellesareal som vist i vedlegg
3 Boder skal settes opp boder som beskrevet i vedlegget. Bodenhet 7C ---...i en av bodenhetens carporter. Seksjonseier har ~~vedlikeholdsplikt~~ plikt for vedlikehold og stell.

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 1171/09

Voll Arkitekter AS
Kjøppmannsgata 40
N-7011 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Gjesdal Fjellheim	06/41231 oppgis ved alle henvendelser		20.04.2009

Anton Jenssens veg 15, hus F5, ferdigattest

Byggested:	**Anton Jenssens veg 15** Gnr.: **17** Bnr.: **804**
Ansvarlig søker:	**Voll Arkitekter AS**
Tiltakshaver:	**Grilstadfjæra Utbyggingsselskap AS**
Bygningstype:	**Annet småhus med 3 eller 4 boliger**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 11.02.2009.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK: ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IT 79/07 og deretter godkjente endringer.

Ansvarlig søker får ansvaret for å videreformidle ferdigattestene til rette vedkommende, da tiltakshaver er konkurs.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

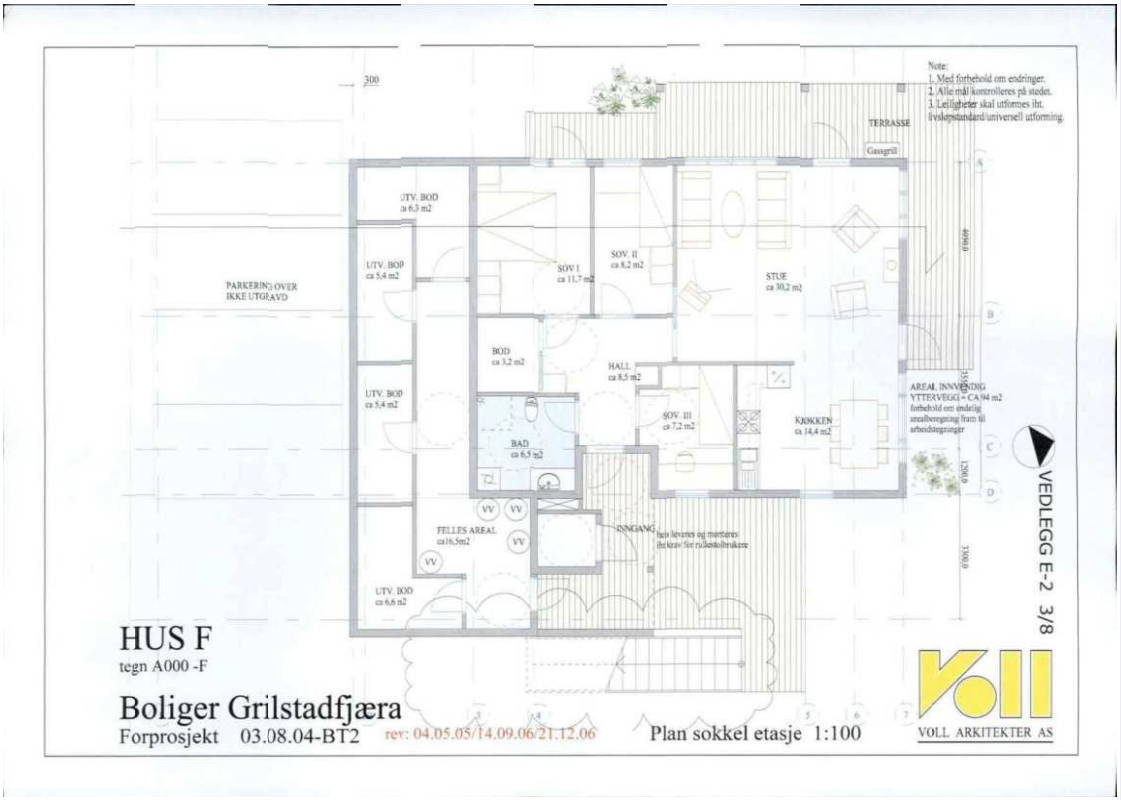
Lisbeth Glørstad Aspås
bygningssjef

Erik Gjesdal Fjellheim
saksbehandler

Vedlegg: Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500
Telefaks: +47 72542511
Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak/

64569/09

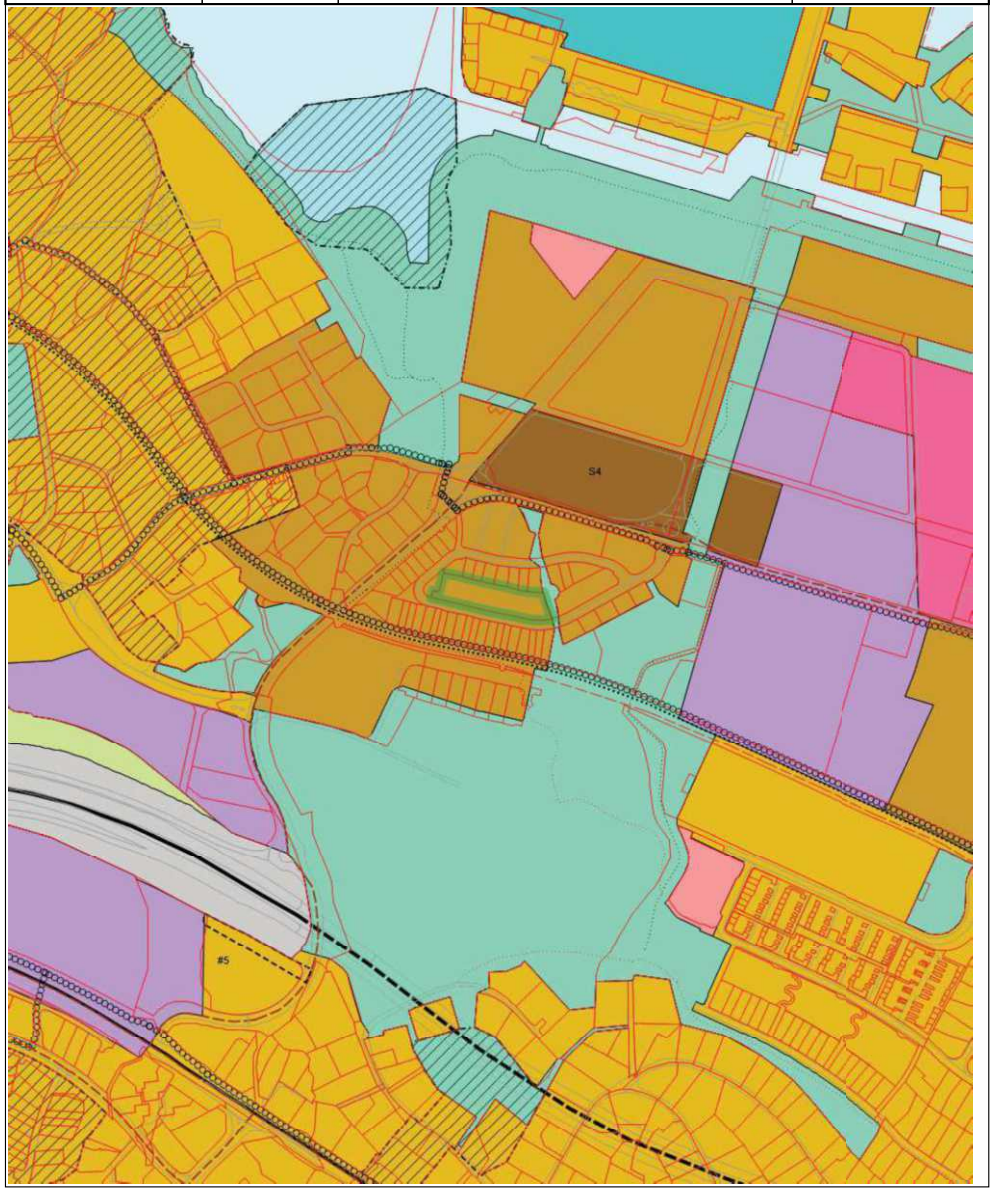


Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 804	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Anton Jenssens veg 15A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:5000



Tegnforklaring

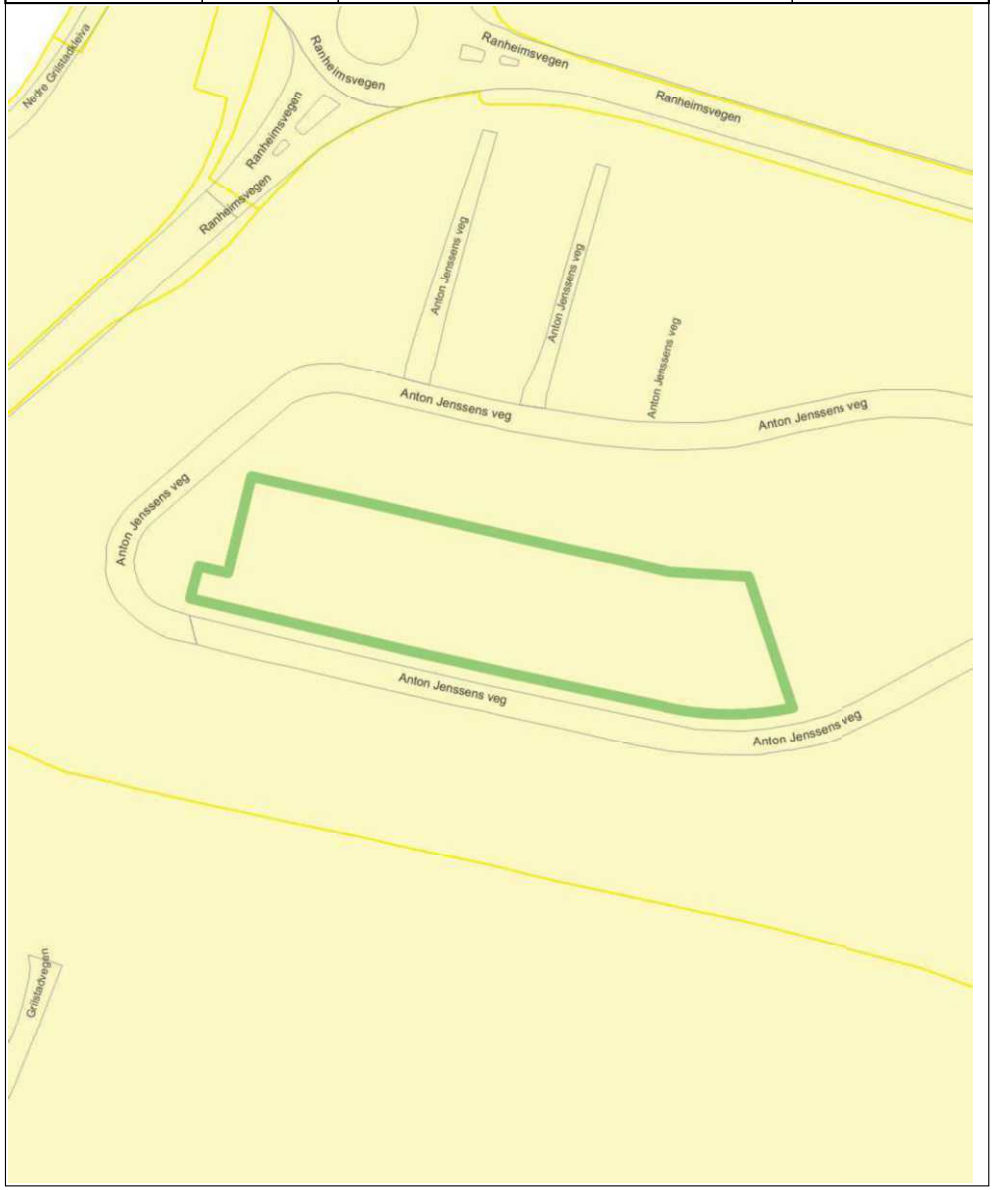
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Eiendomsgrense generert
- Veg
- Bestemmelsesområde #5 Støy langs E6
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Turveg / turdrag
- Framtidig turveg / turdrag
- Jernbane - på bakken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

Trondheim

PlanOversikt

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 804	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Anton Jenssens veg 15A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Veg

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 804	Fnr: 0	Snr: 16
Adresse:	Anton Jenssens veg 15A 7053 RANHEIM			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bolig
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

R 340b

Arkivsak:04/08888

REGULERINGSPLAN FOR GRILSTAD, DEL AV GNR/BNR 17/1, MELLOM RANHEIMSVEGEN OG JERNBANEN.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Planen er datert	: 25.10.2004
Dato for siste revisjon av plankartet	: 19.11.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	: 19.11.2004
Dato for Bystyrets vedtak	: 03.03.2005
Dato for reviderte bestemmelser i hh til bystyrets vedtak	: 03.03.2005

§1 Planens begrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2 Formålet med planen og de tilhørende bestemmelsene
Å gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets landskapsmessige betydning og dets særegne miljøkvaliteter.
Å legge opp til en boligstruktur som gir forskjelligartete typer boliger som samlet kan tilfredsstille et større spekter av behov.

§3 Reguleringsformål

Byggeområder:	Bolig Allmennyttig formål (grendehus)
Offentlige trafikkområder	Kjøreveg Gang-og sykkelveg Annet vegareal
Offentlige friområder	Park/turveg
Spesialområder	Bevaringsområde kulturminne
Fellesområder:	Felles avkjørsel/parkering Felles lekeareal (balløkke, kvartalslekeplass og sandlekeplass) Felles grøntareal. Annet fellesareal for flere eiendommer

§4 Generelle bestemmelser
Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens § 93 skal det sendes inn detaljert utomhusplan for den ubebygde delen av planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende vegetasjon og planlagt beplantning,

forstøtningsmurer, støybeskyttelses tiltak og arealavgrensende tiltak. Dessuten skal planen vise avkjørsler og parkering, gangveier, oppholdsarealer, lekeplass og avfallshåndtering.

I forbindelse med gang-og sykkelvegens passasje inn i planområde ved bussholdeplass, FA4 og ved atkomstvegen skal støyskjermen plasseres og utformes på en slik måte at man unngår hull i støyskjermingen.

Jernbanen skal sikres med flettverksgjerde ved oppbrudd av støyskjerm ved jernbanebro vest og skjæring i øst på planen. Uttalelse fra jernbaneverket skal foreligge ved godkjenning av skjermingstiltak mot jernbanen.

I regulerte frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

§5 Byggeområder

Fellesbestemmelser

Byggegrense:
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor viste byggegrenser og med maks gesims cotehøyde som vist på plankartet

Parkering:
Parkering skal beregnes iht kommunale parkeringsvedtekter. Garasjer /carporter skal tilpasses bolighusenes i form, materialvalg og fargebruk. Bygningsrådet kan godkjenne at garasjer/carporter plasseres inntil 0,5 meter fra nabogrense, eller i nabogrense når garasje/carport for to eiendommer bygges sammen. Langs boligveg kan garasje/carport for inntil 4 biler plasseres inntil 1 meter fra opparbeidet fortau. Tilfredstillende siktforhold skal ivaretas.

Gjerder:
Det tillates gjerder med høyde inntil 1 meter.

§6 Byggeområde bolig

B1
Maksimum BYA = 53%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.
Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B2
Maksimum BYA = 57%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.
Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B3
Maksimum BYA = 38%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.
Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard.

B4
Maksimum BYA = 44%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.
Boenheter på 1.etasjes plan skal dimensjoneres slik at de tilfredsstiller krav til livsløpstandard

B5
Maksimum BYA = 54%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

B6
Maksimum BYA = 40%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

B7
Maksimum BYA = 35%.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Bebyggelsen kan ha takvinkel maksimum 40 grader. Mindre karnapper, trapper og balkonger kan stikke ut over bebyggelsens avgrensning med inntil 2,0 meter.

Generelt:
Takoppløft/ark skal tilpasses bygningens arkitektoniske karakter. Oppløft skal ikke overstige mer enn 1/3 av takflatens bredde.

Minst 40% av boligene skal ta hensyn til tilgjengelighet og universiell utforming.

§7 Allmennyttig formål (grendehus)

Det tillates oppført grendehus tilpasset områdets øvrige karakter og terreng. Før byggetillatelse blir gitt skal det dokumenteres at støyforholdene både innendørs og utendørs oppholdsareal er i samsvar med myndighetenes retningslinjer. Det tillates inntil 5 p-plasser i tilknytning til grendehuset, hvorav 2 skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede personer.

§8 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei med tilhørende trafikkdeler, langs Ranheimsvegen skal opparbeides som vist på planen.

Standard offentlig boligvei reguleres til total bredde 9 meter, herav 5 meter kjøreveg og 2,5 meter gang- og sykkelveg.

Gang- og sykkelvei mellom B2 og B5, til bussholdeplass reguleres til 5 meters bredde,

opparbeides til 3 meters bredde.

§9 Offentlig friområde

Området skal nyttes til park. Eksisterende trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§10 Fellesområder

Felles avkjørsel / parkering FA 2

Området er felles for ny boligbebyggelse.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring for deler av B5 og B7, iht plankartet.

Felles avkjørsel / parkering FA 3-8

Området er felles for de respektive boliger iht plankartet.
Området skal benyttes til inn- og utkjøring.

Felles grøntareal FG 1 og 2

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.
Området skal benyttes til rekreasjon og det legges til rette for felles gangsti som knytter sammen områdene FL1, 2,3,4 og F1.

Felles lekeareal - sandlekeplass FL 2,3,4,5,6,7

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.
Området skal benyttes til rekreasjon og til lekeplass for barn.
Området skal opparbeides med belegg og utstyr.

Felles lekeareal - kvartalslekeplass FL 1

Området er felles for beboerne i er felles for felt B1-B7.
Området skal benyttes rekreasjon og til lekeplass for barn.
Området skal opparbeides med belegging og lekeredskap.

Felles lekeareal – balløkke FL 8

Området er felles for hele nærmiljøet.

Felles gangareal FA 4

Gjennomganger fra FA2 til Ranheimsvegen.
Området er felles for beboerne i felt B1-B7.

§11 Spesialområder

Bevaring kulturminne

Kulturminnene innen bevaringsområdet er av en slik alder at de er fredet etter kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets synlige ytrekant.

Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak i grunnen. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen området må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Hogst av trær tillates, såfremt det ikke kjøres med større maskinelt utstyr som hogstmaskin eller større traktorer.

§12 Andre bestemmelser

Anleggsperioden

Med hensyn til evt støy, støv, rystelser og arbeidstid under anleggsperioden skal arbeidsmiljølovens bestemmelser gjelde.

Grunnforhold

For å sikre at utbyggingen ikke påvirker jernbanen skal det utføres grunnundersøkelser før rammetillatelse kan gis.

§13 Rekkefølgekrav

Ledningsplan skal foreligge og godkjennes av Trondheim Kommune før bygging igangsettes.

Boligveg og fortau skal opparbeides fram til eiendommen boligveg er planlagt for, før midlertidig brukstillatelse gis.

FG1 og FL4 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B1 og B2 gis.
FG2 og FL2 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B3 og B6 gis.
FL5 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B5 gis.
FL7 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B7 gis.
FG2 og FL6 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for B4 gis.
FL1 og FL8skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for mer enn totalt 25 boenheter.

Før det gis tillatelse for mer enn 40 boliger må skolekapasiteten i området være avklart.

Gang-og sykkelveg langs Ranheimsvegen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for byggeområdet gis.

Bystyrets vedtak av 03.03.2005 er som følger:

VEDTAK:

Bystyret vedtar reguleringsplan for del av Grilstad gård, gnr. 17/bnr. 1 som vist på kart i målestokk 1:1000, utarbeidet av Voll Arkitekter AS, og fremmet av ARO Eiendom AS senest datert 19.11.04 med bestemmelser senest datert 19.11.04.

Endring i reguleringsbestemmelsenes § 6:
Minst 40 % av boligene skal ta hensyn til tilgjengelighet og universell utforming.

Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 27-1.

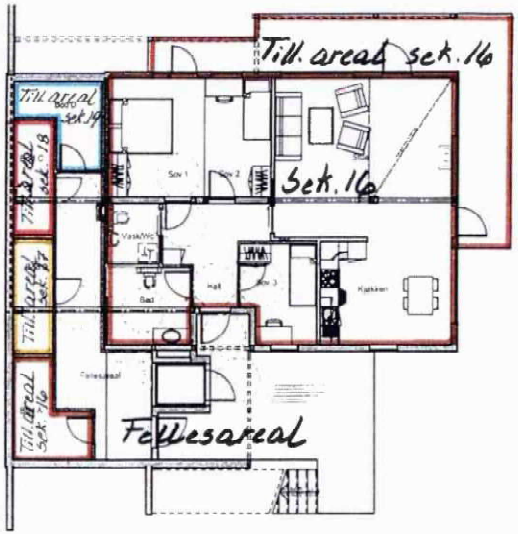
FLERTALLSMERKNAD DEM, PP, H, FrP, V, KrF, MDG og SV:
Bystyret er klar over at man i fremtiden kan få konflikter mellom det omregulerte boligområdet og kommende næringsareal.

Bystyret ser det derfor som svært viktig at utbygger informerer ifm. salg av boligene, at man vil få næring / industri både foran og ved siden av det regulerte området.

Dette må gjøres for å unngå fra beboerne ytterligere krav enn nødvendig rettet mot næringslivet i forbindelse med støy eller andre forhold.
Man kan ikke komme senere å påføre næringslivet kostnader ved ytterligere skjerming enn loven tilsier.
Man kan heller ikke påtvinge næringslivet arealavståelser som følge av støy eller andre forhold som naturlig hører med i næringssammenheng.

Eierseksjonering/~~reseksjonering~~
Gnr. 17 Bnr. 804
Seksjon nr.: 16-17-18-19
Felles

Nr. 15



Plan sokkel

Rett utskrift/kopi bekr...
TRONDHEIM KOMMUNE
Kart- og oppmålingskontoret

side 14

ANTON JENSSENS VEG 15A

Nabolaget Nedre Charlottenlund/Rotvoll/Grillstadfjæra - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Grilstadkleiva	Linje 1, 20, 54, 106	2 min / 0.2 km
Rotvoll stasjon	Linje R60, R70	17 min / 1.4 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	10 min / 6.4 km
Trondheim Værnes		27 min

SKOLER

Ranheim skole (1-7 kl.)	486 elever, 27 klasser	15 min / 1.3 km
Steinerskolen Rotvoll (1-10 kl.)	162 elever, 12 klasser	17 min / 1.4 km
Trondheim Montessoriskole (1-10 kl.)	73 elever, 7 klasser	17 min / 1.4 km
Charlottenlund barneskole (1-7 kl.)	592 elever, 37 klasser	19 min / 1.5 km
Charlottenlund ungdomsskole (8-10 kl.)	449 elever, 27 klasser	19 min / 1.5 km
Lukas videregående skole	80 elever, 8 klasser	17 min / 1.4 km
Cissi Klein videregående skole		6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skonnertveien 8-10	4 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

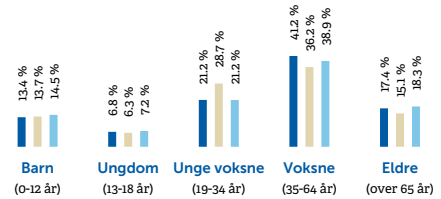
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 85/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Charlottenlund/Rotv...	2 799	1 365
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Grilstad Fus barnehage (1-6 år)	91 barn	8 min / 0.5 km
Grillstadfjæra barnehage (1-5 år)	82 barn	7 min / 0.6 km
Montessoribarnehagene Trondheim (0-5..17 min	47 barn	1.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Grilstad	Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min / 0.3 km
Kiwi Charlottenlund		6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

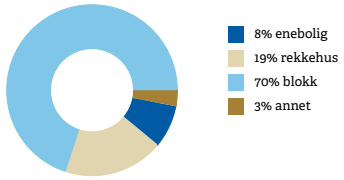
VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

SPORT

Hasselbakken/Grilstad, ballløkke	Ballspill	4 min / 0.3 km
Steinerskolen balløkke	Ballspill	15 min / 1.2 km
Impuls Treningssenter Grilstad		4 min
3T-Ranheim		18 min

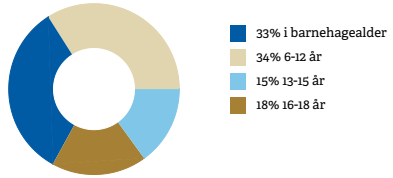
BOLIGMASSE



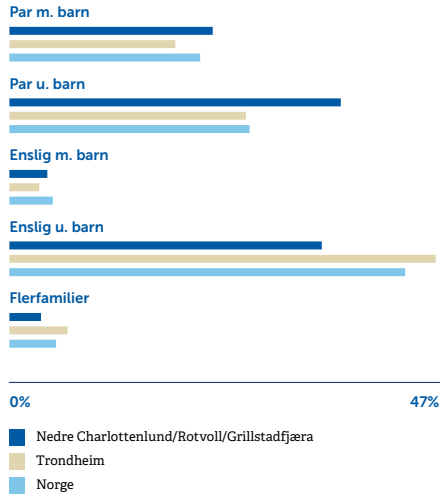
VARER/TJENESTER

Grilstadporten kjøpesenter	4 min
Vitusapotek Ranheim	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



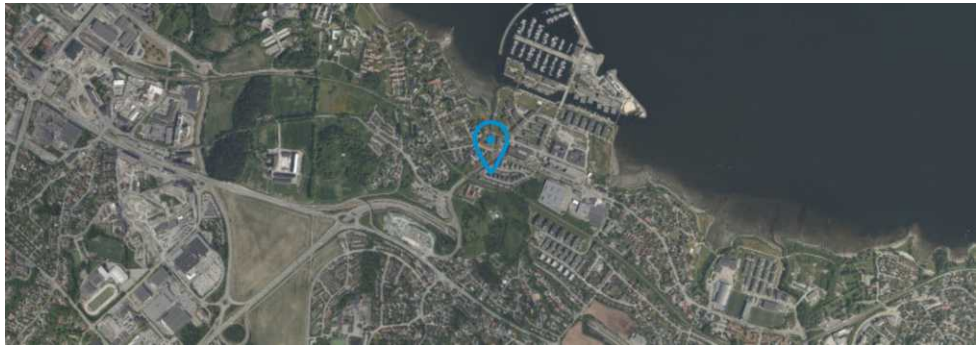
FAMILIESAMMENSETNING

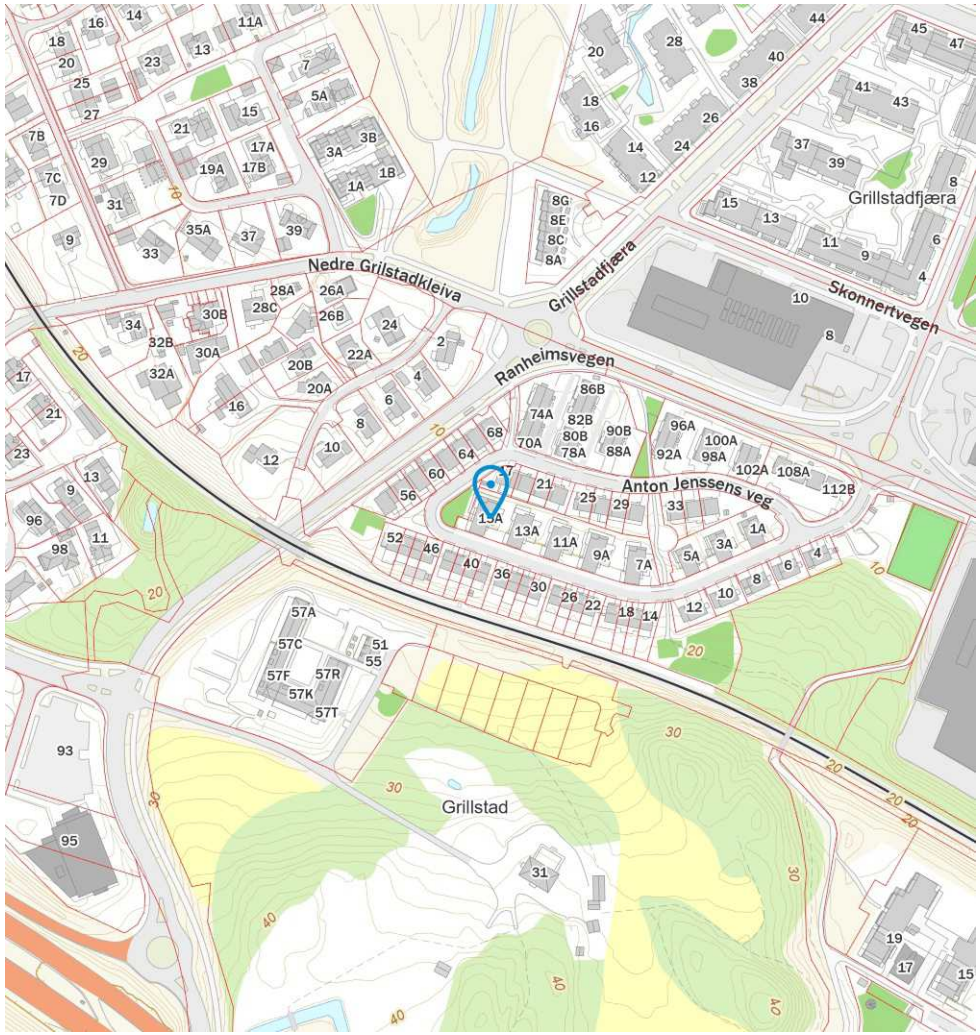


SIVILSTAND

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

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

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

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 33260100 / Frank Robert Bae, tlf. 994 64 696
Anton Jenssens veg 15 A, 7053 Ranheim.
Gnr. 17, Bnr. 804, Snr. 16, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 11 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 33260100
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.04.2026

EiendomsMegler 1

Frank Robert Bae
Eiendomsmegler

994 64 696
frank.robert.bae@em1.no

EiendomsMegler 1 Grilstadporten
Skonnertvegen 8, 7053 Ranheim

eiendomsmegler1.no